PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

OLE BULLS GATE 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Ole Bulls gate 35, 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 182
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 16592-1695 **Referansenummer:** WH1395

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Ombygget og oppusset etter byggeår. Kjøkken fra 2017 og baderom fra 2005/2017. Ikke dokumentasjon på bad.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt/furu entredør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det orginale behandlede tregulv og malt tregulv.
Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Skjøt i stuegulv etter tidligere delevegg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.
Verdier for 2 etasjen er ikke forelagt.
1 etasjen har testet og verdier ligger over tiltaksgrense med 200 og 250 Bq/m³ ref. rapport datert 2022.
Det anbefales og utføre egne tester for 2 etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2005/2017 med servant/skap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oppgradert i 2017 med flis på flis, vegghengt toalett og servant med skap.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i dujsdelen- ikke ved toalettet.
Det er målt ca. 10-15 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel inne på badet.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap og opplegg til vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: komfyr-platetopp-oppvaskmaskin.
Vannsikring/Waterguard er montert.
Komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med nytt kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast/Pex, kobber og utenpåliggende krommede rør.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 80 liters bereder på hylle i skap over wc på bad fra 2006.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Innlagt fiber. iflg. eier.
Panelovner
Automatsikringer med skap i entre.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles festet opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

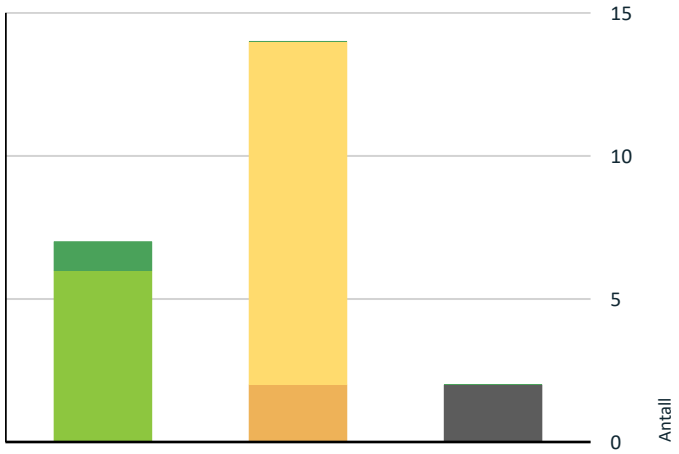
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1924

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Flere rom i flere omganger. Flyttet opprinnelig kjøkken og etablert 2 soverom mot bakgård.
2020	Ombygging	Oppført soverom i stue/kjøkken.
	Ombygging	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".


Skade i dørblad, større flis gått av på innsiden.


Klassifisert entredør

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Leiligheten har malt/furu entredør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i dørblad, større flis gått av på innsiden.
Manglende orginal tetting/gummilister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det orginale behandlede tregulv og malt tregulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Skjøt i stuegulv etter tidligere delevegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Målt vilkårlig +/- 28 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på kjøkkengulv.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Verdier for 2 etasjen er ikke forelagt.

1 etasjen har testet og verdier ligger over tiltaksgrense med 200 og 250 Bq/m³ ref. rapport datert 2022.

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis
årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under
tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike
tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³
Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille.
Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil
radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn. Piperehab i 2011.



Peisovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap. Skyvedørsgarderober.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oppgradert i 2017 med flis på flis, vegghengt toalett og servant med skap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i dujsdelen- ikke ved toalettet.
Det er målt ca. 10-15 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel inne på badet.

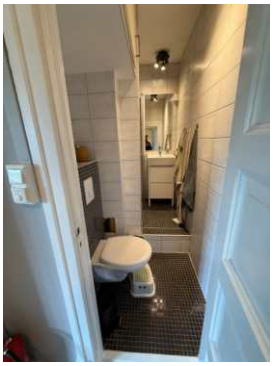
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke sluk eller varmekabler i den nedre delen av badet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Utbedring anbefalles.

Tilstandsrapport



Ikke sluk eller varmekabler i den nedre delen av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone med dobble slukrist rammer- ikke sentrert sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2005/2017 med servant/skap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader i høyskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Lokal utbedring må utføres.



Svelleskader i høyskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap og opplegg til vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: komfyr-platetopp-oppvaskmaskin.
Vannsikring/Waterguard er montert.
Komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med nytt kullfilter i 2025.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast/Pex, kobber og utenpåliggende krommede rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ledninger og rør bør kontrolleres ved bereder

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Eldre soil støpejernsrør i innkassing på bad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre soil støpejernsrør i innkassing på bad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liters bereder på hylle i skap over wc på bad fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

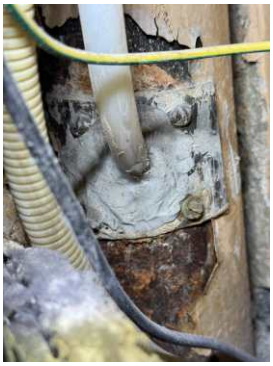
Tilkobling av drenering fra bereder rett i soilrør er ikke en fagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Tilkobling av drenering fra bereder rett i soilrør er ikke en fagmessig løsning.

TG IU Andre installasjoner

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Innlagt fiber. iflg. eier.
Panelovner

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Kontroll utført januar -24 av Omexom Elsikkerhet AS. Se dokument med tilsynsrapport.
   Dette ble utbedret av Memo Elektro installasjon 11.04.24.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

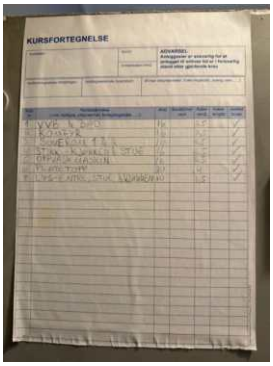
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kabler bør festes i området rundt bereder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elskap, plassert i entre

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Kabler bør festes i området rundt bereder

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Datert 2023

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

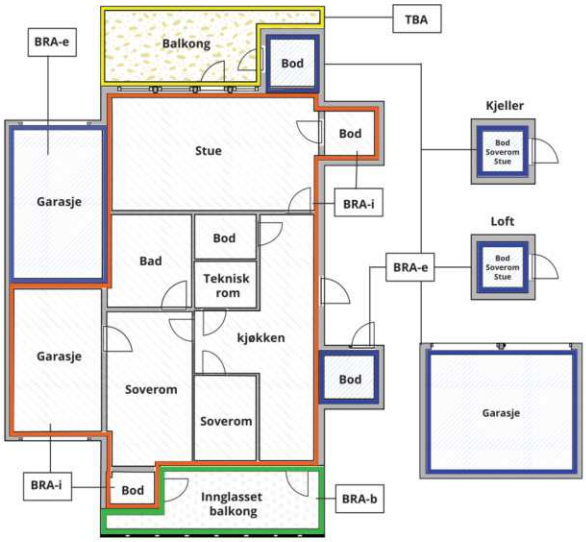
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
2. Etasje	65			65	
Kjeller		7		7	
SUM	**65**	**9**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 281 cm.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 6,8 kvm. Mrk. 4
Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 2 kvm. Mrk. 4

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent rømningsvindu på et soverom samt begrenset dagslysinnslipp. (tidligere kjøkken ombygget til 2 soverom)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	65	0

Kommentar

Andelsleilighet	Boder i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Kristine Hægdahl Sørli	Kunde
	Daniel Bautista Nondedeu Correa	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	182		0	532.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Ole Bulls gate 35

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kv 12 Boretsslag

Kommentar
Festeopplysninger er ikke forelagt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/TORSHOV KV 12 BORETSSLAG	957325343	H0202	OBF	Nondedeu Correa Daniel Bautista, Sørli Kristine Hægdahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	300	69 708	*31.12.2024*	185 103	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Liste oppussing/vedlikehold

-Rørlegger sommer 2019. Bygget om rørføring kjøkken, samt ny kjøkkenkran og montert ny vannstoppeventil.
-Bygget tredje soverom vår 2020.
-Montert ny peis sommer 2021.
-Sliping av gulv stue, kjøkken og ett soverom sommer 2022.
-Maling gulv gang sommer 2024.
-Maling vegger store deler av leiligheten vår 2025.
-Ny kombi vask/tørk vaskemaskin i 2023.

Opplyst fra tidligere prospekt:

- Baderom fra 2005 som er oppgradert i 2017 med nye fliser og innredning
- Nytt Ikea kjøkken i 2017
- Ny komfyr og vaskemaskin i 2017
- Flotte tregulv og vegg/himling ble overflatebehandlet i 2017
- Nye vinduer i 2016 og pipeløp renovert i 2011
- Automatsikringer 2017.
- Fibernett lagt opp i 2016

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82769942			

Kommentar

Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.05.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Elvia	11.04.2024	Sak avsluttet	Gjennomgått		Nei
Memo Elektro Installasjon AS	11.04.2024	Utbedre tilsynsrapport	Gjennomgått		Nei
Norgulv	10.07.2022	Sliping og lakkering Tregulv	Gjennomgått		Nei
Proff Peis AS	06.07.2021	Nordpeis Duo 1 med montering.	Gjennomgått		Nei
Rørleggersentralen AS	20.08.2019	Div. rørleggerarbeid. med bl. Waterguard.	Gjennomgått		Nei
Radonova	06.02.2022	Verdier for etasjen er ikke forelagt. Etasjen under ligger over verdier for tiltak med 200 og 250 Bq/m³.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Memo Elektro Installasjon AS	11.04.2024	Utbedre tilsynsrapport, tilkoblet jording på soverom og festet løs stikkontakt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	02.06.2025	
3	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WH1395

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Hægdahl Sørli	Correa Daniel B Nondedeu

Gateadresse
Ole Bulls gate 35

Poststed	Postnr
OSLO	0475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251048

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Installert vaskemaskin på kjøkken 2017/Nytt toalett og ny servant med underskap montert 2017/ 2019: Bygget om rørføring kjøkken, samt ny kjøkkenkran og montert ny vannstoppeventil.
Arbeid utført av	Proff rørlegger AS 2017/Oslo Rørteknikk 2017/Rørleggersentralen AS 2019

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fukt på vegg i kjellerbod, men dette ble utbedret av borettslag for tre år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2017: nye kombinasjonssikringer (kombinert jordfeilbryter og sikring) i sikringsskap. Nye stikkontakter i hele leiligheten med unntak av baderom. Nye ledninger i hele leiligheten med unntak av skjult anlegg i takpunkt stue, kjøkken og gang. Tidligere eier er utdannet elektriker og elektroingeniør. (hentet fra tidligere eiers egenerklæring) 2019: trakk ny strømledning og installerte taklampe i stue(hentet fra tidligere eiers egenerklæring) 2020: trakk ny ledning og monterte kontakt på nytt soverom
Arbeid utført av	Gjort av tidligere eier med fagbrev elektriker 2017/Fixel AS 2019/ufaglært 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg utført av Omexom elsikkerhet AS dato 09.01.24. Dokumentasjon foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251048

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier bygget nytt soverom 2020

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra forrige salg av leiligheten 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert i andre boliger i borettslaget. Alle leiligheter ble kontrollert og behandlet -23/-24. Kontakt styret for mer informasjon.

Document reference: 40251048

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Hægdahl Sørli	8880e3cac0f7d6569ba79 8c542e5b2f5f81e0f43	16.09.2025 21:08:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Bautista Nondedeu Correa	4215d98c6d106d17030aa 33cd351654d4c406818	16.09.2025 21:10:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251048

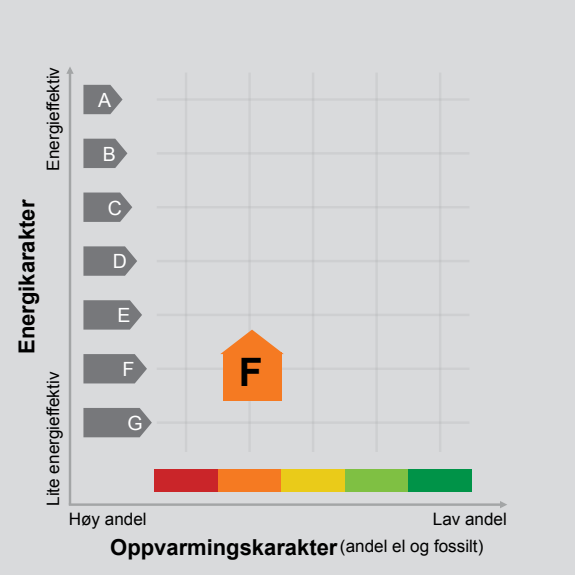
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Bulls gate 35
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556071
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-172085
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vår dato.: 20. mai 2025
Vår ref.: 31/4/
Vårt oppdragsnr.: E20250840
Deres ref.: **66-25-0071**

Schala & Partners avd. Torshov
Vogts gate 44
0474 OSLO

E- post: bhv@schalapartners.no
Tlf/Mobil: 92 30 49 23

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Torshov Kv XII**
ANDELSSNUMMER:	**4**
EIER(E):	**Kristine Hægdahl Sørli**
	Daniel Bautista Nondedeu Correa

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

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv XII		**Vår ref.:**	31/4	**Fødselsdato eier:**	12.07.1985
Ole Bulls gate 35		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	10.11.1980
0475 OSLO		**Eiere:**	Kristine Hægdahl Sørli, Daniel Bautista Nondedeu Correa		
Organisasjonsnr:	957 325 343	**Andelsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 392**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Felleskostnader	4 128
	Renter og avdrag	727
	Renter og avdrag	387

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2025** **Tot. utg. i kr.:** **4 492**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Refusjon dugnad vår 25	-900
	Felleskostnader	4 154
	Renter og avdrag	710
	Renter og avdrag	378

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 392**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		150
	Felleskostnader		4 154
	Renter og avdrag		710
	Refusjon dugnad	(-900,00 i Jun. 25)	0
	Renter og avdrag		378

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	138 236	Gjeld siste årsoppg.:	185 103
Klient ajourf. lån:	4 887 962	Klient gj. s. årsoppg.:	6 550 078

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727000656, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 20.05.2025: 4 052 831
Andel av saldo: 114 532
Første termin/første avdrag: 01.05.2015 (siste termin 01.02.2055)

Lånenummer: 93727002241, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 20.05.2025: 838 821
Andel av saldo: 23 705
Første termin/første avdrag: 01.06.2016 (siste termin 01.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Espen Andre Herstad Simonsen
Adresse:	Ole Bulls gate 35
Postnr/-sted:	0475 OSLO
E-post:	styret@torshovkvartal12.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv XII	**Vår ref.:**	31/4	**Fødselsdato eier:**	12.07.1985
Ole Bulls gate 35	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	10.11.1980
0475 OSLO	**Eiere:**	Kristine Hægdahl Sørli, Daniel Bautista Nondedeu Correa		

Organisasjonsnr: 957 325 343

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	185 103	Andre inntekter:	16 934
Annen formue:	69 708	Utgifter:	11 261		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1923				
Gårds/bruksnr:	225/182, 225/183, 225/184, 225/185				
Bygningstype:	Bygård				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	1893.5		
Årlig festeavgift:	15 635,00, 15 635,00, 15 635,00, 15 635,00				
Avg. reguleres:	01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82769942

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1923	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	65
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2	BTA	73
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	031-004	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESVASKERI
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Ole Bulls gate 37,
som kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Bruksabonnementet er kr 100,- pr.
måned og omfatter fri adgang til vaskemaskiner og tørketrommel. Abonnementet er et tillegg til husleien, og løper inntil det blir sagt opp.

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har avtale med NextGenTel om kabel-tv tjenester, som inkluderer bredbånd og digital-tv, og individuell mulighet for telefoni. NextGenTel har servicetelefon 21 49 55 89, som er betjent mandag til fredag mellom kl. 08-21, og lørdag mellom kl 11-18, og søndag mellom kl. 12-18.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten med Oslo kommune fornyes fra november 2021. Festeavgiften vil økes med KPI siden siste regulering i 2011.

Borettslaget Torshov Kv XII	**Vår ref.:**	31/4	**Fødselsdato eier:**	12.07.1985
Ole Bulls gate 35	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	10.11.1980
0475 OSLO	**Eiere:**	Kristine Hægdahl Sørli, Daniel Bautista Nondedeu Correa		

Organisasjonsnr: 957 325 343

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELL INFORMASJON
Ikke forkjøpsrett

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

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

Forsikringsskade meldes via styret

Skade meldes Gjensidige Forsikring ASA på telefon 91503100 eller e-post Gjensidige.BBL@gjensidige.no, eventuelt på selskapets hjemmeside

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENSTE
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Uthberg Gårdstjeneste, som er i borettslaget to ganger i uken og rydder søppel, holder vaskeriet rent, skifter lyspærer, m.m.

Behov for små reparasjoner og utbedringer meldes til styret, som melder videre til Utberg Gårdstjeneste.

Vaktmestertjenesten omfatter også gressklipping.

Trappevasken utføres av Absolutt Rent AS.

Vaktmesterkompaniet AS er ansvarlig for snøbrøyting, salting og strøing

SKILT, NØKLER
Nøkler kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke kan bestilles hos Hemer AS (i Vogts gate), og skilt til postkasse hos Posten.

VEDLIKEHOLD
Noen av de viktigste vedlikeholdsoppgavene i 2024 vil være:
Rør
Utearealene
Søppelhåndtering
Det ble i 2023 bla. lagt ny asfalt i bakgården, lagt ny plen og satt inn ny vaskemaskin og varmtvannsbereder på fellesvaskeriet.
Det vises for øvrig til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

MEDLEMSSKAP
Borettslaget er medlem av Huseiernes Landsforbund, som bl.a. gir 10 % reduksjon av forsikringspremie hos IF.

UTLEIE
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.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv XII	**Vår ref.:**	31/4	**Fødselsdato eier:**	12.07.1985
Ole Bulls gate 35	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	10.11.1980
0475 OSLO	**Eiere:**	Kristine Hægdahl Sørli, Daniel Bautista Nondedeu Correa		

Organisasjonsnr: 957 325 343

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 234,-

Annen informasjon:

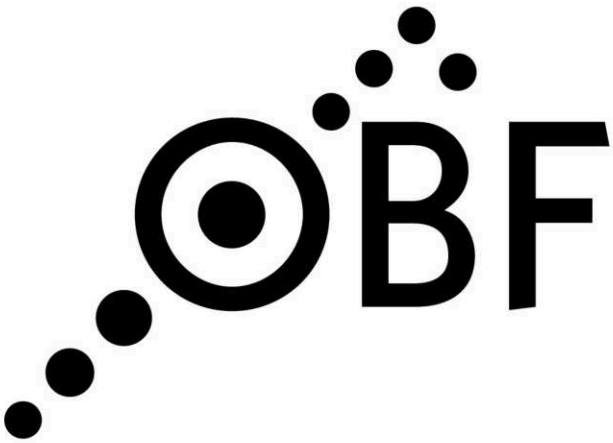
Borettslaget Torshov Kv XII

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 18.03.2025, kl 18:00

Sted: OBF, Innspurten 11 C


BF



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 styret@torshovkvartal12.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv XII tirsdag 18.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv XII

Tirsdag 18.03.2025, kl 18:00

OBF, Innspurten 11 C

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv XII

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 98 197,- ihht en 5,3 % gjennomsnittlig lønnsvekst siden forrige styreperiode.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Espen Andre Herstad Simonsen (stiller til gjenvalg)

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene er ikke på valg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Ingvild Kaurstad Mørk og Alexander Vatneødegård

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Cathrine Klem og Daniel Bautista Nondedeu Correa

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 26.02.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kv XII

Styreleder, Espen Andre Herstad Simonsen
Styremedlem, Ingvild Kaurstad Mørk
Styremedlem, Alexander Vatneødegård
Varamedlem, Cathrine Klem
Varamedlem, Daniel Bautista Nondedeu Correa

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov Kv XII

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, Espen Andre Herstad Simonsen
Styremedlem, Ingvild Kaurstad Mørk
Styremedlem, Alexander Vatneødegård
Varamedlem, Cathrine Klem
Varamedlem, Daniel Bautista Nondedeu Correa

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshovkvartal12.no

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 XII

Borettslaget Torshov Kv XII er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 957325343. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 33 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Uthberg Gårdstjeneste, som er i borettslaget to ganger i uken og rydder søppel, holder vaskeriet rent, skifter lyspærer, m.m. Behov for små reparasjoner og utbedringer meldes til styret, som melder videre til Utberg Gårdstjeneste. Vaktmestertjenesten omfatter også gressklipping.

Trappevasken utføres av Absolutt Rent AS.

Vaktmesterkompaniet AS er ansvarlig for snøbrøyting, salting og strøing.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med NextGenTel om kabel-tv tjenester, som inkluderer bredbånd og digital-tv, og individuell mulighet for telefoni. NextGenTel har servicetelefon 21 49 55 89, som er betjent mandag til fredag mellom kl. 08-21, og lørdag mellom kl 11-18, og søndag mellom kl. 12-18.

Nøkler, skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder. Skilt til postkasse kan bestilles hos Posten.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Ole Bulls gate 37, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Bruksabonnementet er kr 100,- pr. måned og omfatter fri adgang til vaskemaskiner og tørketrommel. Abonnementet er et tillegg til husleien, og løper inntil det blir sagt opp.

Medlemskap

Borettslaget er medlem av Huseiernes Landsforbund, som bl.a. gir 10 % reduksjon av forsikringspremie hos IF. Borettslagets bygning er pr dags dato forsikret i Gjensidige

Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

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 XII, 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:

- Regelmessige inspeksjoner av bygget
- Test av brannvarslingssystem
- Brannøvelse

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov Kv XII er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82769942.

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 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse er fra 1923 og krever stadig nøye vedlikehold. Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

Noen av de viktigste vedlikeholdsoppgavene fremover vil være:

- Rør
- Utearealene

Oversikt over vedlikeholdstiltak siste år:

2024

- Oppgradert uteområdene
- Bygd platting på dugnad og satt opp pergola

2023

- Lagt ny asfalt i bakgården
- Utvidelse av grøntarealer og lagt ny plen.
- Satt opp nye avfallsskap på utsiden av gården.
- Satt inn ny vaskemaskin og varmtvannsbereder på fellesvaskeriet.
- El-tilsyn
- Feie-tilsyn

2022:

- Slamsugd kummer
- Spylt og kontrollert utvendige nedløpsrør
- Sopp- og råtekontroll
- Kontroll av ildsteder

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet 15 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, reforhandling av lån og oppgradering av uteområder.

26.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov Kv XII

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 196 268	1 917 381	2 140 067	2 256 556
Sum		**2 196 268**	**1 917 381**	**2 140 067**	**2 256 556**
Andre inntekter	2	464 865	0	0	0
Sum andre inntekter		**464 865**	**0**	**0**	**0**
Sum		**2 661 133**	**1 917 381**	**2 140 067**	**2 256 556**
Forretningsførsel og revisjon	3	113 390	99 209	99 620	121 000
Lønn og honorar	4	106 404	100 004	100 004	106 404
Vedlikehold	5	184 467	856 079	320 000	355 000
Eksterne tjenester	6	209 713	210 339	207 571	218 078
Kabel-tv og bredbånd		57 966	60 029	61 164	65 000
Forsikring		228 221	206 977	228 221	250 340
Kommunale avgifter		447 585	375 520	444 850	500 000
Festeavgifter		62 540	62 540	62 172	62 172
Brensel og strøm		54 656	52 258	80 000	60 000
Andre driftsutgifter	7	115 790	200 119	65 000	80 000
Sum		**1 580 733**	**2 223 074**	**1 668 603**	**1 817 994**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 080 401**	**-305 693**	**471 464**	**438 562**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 080 401**	**-305 693**	**471 464**	**438 562**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	63 599	52 976	0	0
Aksjeutbytte fra andre		0	22 857	0	0
Renteinntekter	8	48 283	35 551	1 000	0
Rentekostnad	9	398 614	347 345	388 723	388 744
Andre finansposter	10	-22 514	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-264 218**	**-235 961**	**-387 723**	**-388 744**
Årsresultat	**11**	**816 182**	**-541 655**	**83 741**	**49 818**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-80 044	-95 547	-80 136	-84 315
Endring i disponible midler	**11**	**736 138**	**-637 202**	**3 605**	**-34 497**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	411 892	411 892
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**414 492**	**414 492**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 304	9 628
Til gode av forretningsfører		200	1 600
Forskuddsbetalte kostnader	13	260 923	233 270
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 669 624	967 656
Sum omløpsmidler		**1 934 051**	**1 212 155**
SUM EIENDELER		**2 348 543**	**1 626 647**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	9 600	9 600
Annen egenkapital 1.1		-4 740 147	-4 198 492
Årets resultat	11	816 182	-541 655
Sum egenkapital	**15**	**-3 914 365**	**-4 730 547**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	5 914 235	5 994 279
Sum langsiktig gjeld		**5 914 235**	**5 994 279**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 836	9 784
Leverandørgjeld		264 176	275 891
Påløpne renter		55 568	55 999
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		10 443	9 878
Annen kortsiktig gjeld		12 650	11 363
Sum kortsiktig gjeld		**348 674**	**362 915**
Sum gjeld		**6 262 909**	**6 357 194**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 348 543**	**1 626 647**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov Kv XII

Sted:_____, dato:_____

Espen Andre Herstad Simonsen Styreleder	Alexander V atneødegård Styremedlem	Ingvild Kaurstad Mørk 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 653 204	1 574 484	1 653 208	1 752 913
3607 Renter og avdrag	468 864	360 972	468 859	473 043
3630 Dugnadsbidrag	57 600	-29 700	0	15 000
3692 Inntekt vaskeri	16 600	11 625	18 000	15 600
Sum	**2 196 268**	**1 917 381**	**2 140 067**	**2 256 556**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	464 865	0	0	0
Sum	**464 865**	**0**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter er salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 345	6 000
Forretningsførerhonorar	81 642	80 436	80 432	90 000
Aksjeutbytte fra OBF	-63 599	-52 976	0	0
Annen regnskapsførsel	26 123	13 773	13 844	25 000
Sum	**49 791**	**46 233**	**99 620**	**121 000**

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	93 255	87 646	87 646	93 255
Arbeidsgiveravgift	13 149	12 358	12 358	13 149
Sum	**106 404**	**100 004**	**100 004**	**106 404**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	77 599	216 883	320 000	355 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	40 842	52 825	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	50 728	500 279	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	15 297	26 616	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	59 477	0	0
Sum	**184 467**	**856 079**	**320 000**	**355 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	94 000	127 794	83 382	95 000
6360 Renhold	54 813	50 625	48 569	55 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	38 078	0	35 620	38 078
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	4 850	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	31 920	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	17 972	0	40 000	30 000
Sum	**209 713**	**210 339**	**207 571**	**218 078**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	12 592	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 016	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	253	5 297	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 220	3 892	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	726	2 117	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 503	4 366	0	0
7772 Andre gebyrer	1 000	-34	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	26 960	28 457	0	0
7790 Andre driftskostnader	77 029	138 515	65 000	80 000
Sum	**115 790**	**200 119**	**65 000**	**80 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	47 877	35 551	1 000	0
8059 Andre renteinntekter	406	0	0	0
Sum	**48 283**	**35 551**	**1 000**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9372.70.00656	270 718	237 574	266 860	264 598
8144 Lånenr 9372.70.02241	127 896	109 771	121 863	124 146
Sum	**398 614**	**347 345**	**388 723**	**388 744**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-22 514	0	0	0
Sum	**-22 514**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**849 240**	**1 486 442**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	0	-541 655
Avdrag langsiktig lån	-80 044	-95 547
B. Årets endring i disponible midler	**736 138**	**-637 202**
C. Disponible midler 31.12	**1 585 378**	**849 240**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	250 340	228 221
1749 Forskuddsbetalte kostnader	10 583	5 049
Sum	**260 923**	**233 270**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapital består av 33 andeler a henholdsvis kr 200,300 og 400 pr andel.

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**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**93727002241**	**93727000656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2015
Rentesats:	6.85 %	6.60 %
Beregnet innfridd:	01.03.2046	01.02.2055
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000	4 750 000
Lånesaldo 01.01:	1 885 551	4 118 606
Avdrag i perioden:	38 267	41 212
Lånesaldo 31.12:	**1 847 284**	**4 077 394**
Saldo 5 år frem i tid:	1 616 342	3 824 959

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000656	1	217 293	217 293
	1	169 277	169 277
	1	166 355	166 355
	1	165 993	165 993
	1	159 153	159 153
	1	155 401	155 401
	1	154 796	154 796
	1	143 801	143 801
	2	137 418	274 836
	1	131 117	131 117
	1	129 849	129 849
	1	127 875	127 875
	3	124 188	372 564
	1	119 535	119 535
	2	119 067	238 134
	2	116 933	233 866
	1	115 226	115 226
	1	113 732	113 732
	1	111 883	111 883
	1	111 101	111 101
	1	107 829	107 829
	1	107 402	107 402
	1	100 360	100 360
	1	89 051	89 051
	1	88 553	88 553
	1	87 558	87 558
	1	84 855	84 855
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727002241	1	98 446	98 446
	1	76 692	76 692

Lån

1	75 368	75 368
1	75 204	75 204
1	72 105	72 105
1	70 405	70 405
1	70 131	70 131
1	65 150	65 150
2	62 258	124 516
1	59 403	59 403
1	58 829	58 829
1	57 934	57 934
3	56 264	168 792
1	54 156	54 156
2	53 944	107 888
2	52 977	105 954
1	52 204	52 204
1	51 527	51 527
1	50 689	50 689
1	50 335	50 335
1	48 852	48 852
1	48 659	48 659
1	45 469	45 469
1	40 345	40 345
1	40 120	40 120
1	39 668	39 668
1	38 444	38 444

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 411.892,-

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	411 892
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	411 892
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	411 892

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Borettslaget er bygd i 1923. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov Kv XII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov Kv XII

Styreleder	Espen Andre Herstad Simonsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Ingvild Kaurstad Mørk (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Alexander Vatneødegård (sign.)	18.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv XII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv XII som viser et overskudd på NOK 816 182. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 27.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2025
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 27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

27.02.2025 22:49:23

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv XII tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - OBF, Innspurten 11 C .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv XII

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 3 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 3 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 Espen Andre Herstad Simonsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 98 197

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Espen Andre Herstad Simonsen ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Styremedlemmene er ikke på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Cathrine Klem og Daniel Bautista Nondedeu Correa

Vedtak:
Cathrine Klem og Daniel Bautista Nondedeu Correa ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18:48

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Espen Andre Herstad Simonsen for 2 år
- Styremedlem: Ingvild Kaurstad Mørk 1 år igjen
- Styremedlem: Alexander Vatneødegård 1 år igjen
- Varamedlem: Cathrine Klem o for 1 år
- Varamedlem: Daniel Bautista Nondedeu Correa for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov Kv XII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Espen Andre Herstad Simonsen (sign.)	18.03.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XII

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov Kvartal XII. 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 33 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnes som rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at en andelseier erverver bruksrett til en bolig i samme oppgang som hans/hennes egen med det formål å slå den sammen med den bolig andelseieren allerede har bruksrett til.

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

2.2 Eierskifte

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

[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.

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen/samboer eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn/særkullsbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren, 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/samboer, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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.[2]

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.

For leiligheter som etter 13.03.2023 har utbygget takterrasse gjelder en utvidet vedlikeholdsplikt for andelseier som disponerer leiligheten, knyttet til takterrassens areal og konstruksjon, inkludert terrassedør og eventuelle vinduer, drenering og nedløp.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Flytting og fjerning av innvendige vegger i den enkelte andelseiers leilighet er ikke tillat uten godkjenning fra styret. Styret skal innhente ekstern byggeteknisk kompetanse for å påse at endringen ikke skader bygningen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

---

[2] 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.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

Det er ikke tillatt å montere/demontere ildsted eller gjøre andre inngrep i pipene uten skriftlig tillatelse fra styret. Ildsteder skal monteres og demonteres av fagkyndige. De fagkyndige skal være godkjent av styret.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

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

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

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- 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. Styrets leder velges særskilt.

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.

6.13 Valgkomité

Generalforsamlingen velger hvert år en valgkomite som skal bidra til å sikre kontinuitet, bredde og et velfungerende styre.

6.14 Utbygging

En andelseier kan ved søknad til styret erverve bruksrett til hele eller deler av det underliggende kjellerareal eller overliggende loftsareal med det formål å utvide den bolig som er knyttet til vedkommendes andeler. Godkjenning forutsetter at de gjenværende arealer er tilstrekkelig til å romme boder og nødvendige fellesarealer for de øvrige andelseierne i oppgangen.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

8 Spesiell del – utbyggingssaker

8.1 Loftsutbygging

Laget har i generalforsamling fattet prinsippvedtak om at bruksrett til fellesarealer på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamling vedtatt prinsipptegninger for utbygninger, og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

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

Andre ut- og ombygningssaker som avviker fra standard, behandles av generalforsamlingen.

Utbygningssøknader, som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for generalforsamlingen og behandles etter borettslagsloven § 8-9.

8.2 Vilkår for utbygging

Overdragelse av leieareal på loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets prinsipptegninger og retningslinjer for utbygning av disse arealene. Ved en slik utbygning skal borettslagets prinsipptegninger og retningslinjer følges slik at en enhetlig utbygningsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter etterfølges.

Ved innstallering av nye takvinduer hefter andelseier alle økonomiske forpliktelser tilknyttet vindusruten, vindusrammen og beslagene rundt. Herunder ved blant annet lekkasjer, vedlikehold tilknyttet vindusruten, vindusrammen og beslagene rundt, samt all annen reparasjon og utskifting.

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

Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbygningssøknaden er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealer har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse. Bodløsningen skal for øvrig være basert på prinsipptegninger og retningslinjer.

8.3 Ansvar for feil og mangler

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn 5 år etter at ferdigattest er utstedt. 5 år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans/hennes rettsetterfølger å fremlegge for styret

attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Den del av lofts- og kjellerutbygningen som berører fellesarealer, som i henhold til husleiekontrakten vedlikeholdes av borettslaget, skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av utbygningen, overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

8.4 Diverse

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brann-sikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

Der hvor loftsarealet bygges ut, og som har feieluker, må ikke feielukene tettes til. Andelshaver plikter å gi Brann- og Redningsetaten tilgang til feieluker ved feiekontroll

9 Avsluttende bestemmelser

9.1 Våtrom

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eller hans/hennes rettsetterfølger, som andelseier.

XII = 7.451,4 m² = kr. 2.235 - pr. m²
XIII = 4.331,5 " = " 1.401 -
XIV = 4.535,6 " = " 1.361 -
XV = 4.726,4 " = " 1.418 -
21.604,9 m² kr. 6.481 - pr. m²

31

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen .Torshov. kvartal .XII .-XIII .-XIV .-XIVB. og .XV.....

Denne har fått ..matr.nr. ..som .er .spesifisert .på .vedheftede .tillegg.....

og er .21604,9. m² stor. Målebrev, datert .15/10.1923..., tinglyst 4/3-21/8-22 og 15/8-22, 15/12-23 og 4/3.1924... 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. ...6481.-..... beregnet etter ..3.%.. pst. av grunnprisen kr. ..10.-..... pr. m² ~~tillegg 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 gåteopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

§ 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:

A/S Oslo Leiegarder

John Johansen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

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.

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.
Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

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

Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene: Fagerheimsgt. 34 og 36, Johan Schwendsensgt. 25,27,29,31 og 31 b, Ag. Gröndahlsgt. 42,44,46,48 - 11 eiendommer, transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Torshov kv. XV.

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen,

Som eldre fester:
Oslo Lelegårder

Som ny fester:
Boliglaget
Torshov kv. XV

1141 = 1.050.10

FLATTUM

3 SKIFTET
TERRASSE

Dagbokført som dok nr. 14053 1951 den 6. novbr. 1951.
ved Oslo byskriverembede, østre distrikt.
Innført i grunnbok nr. bl. som vedk.
forannevnte eiendommer
Avskrift i pantebok 4 c bl .

For tinglysingen betalt til statskassen kr. 130,-

Anmerkning omheftelser meddeles på begjæring
mot lovbestemt gebyr kr. 2,-.
G. Otterbech (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr.	3.916.000,-
Fragår for verdien av festet grunn	216.049,-
kr.	3.699.951,-

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Rest tingl. gebyr kr. 1865,- betalt idag.

Oslo Byskriverembede østre distrikt 2/4 - 1952.

G. Otterbech (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning for eiendommene:

Ole Bullsgt. 35, 37.39,41,43,45,47,49, Johan Svendsensgate 1,3,5,7,9,11,13,15 og Johan Selmersgt. 1.

Johan Svendsensgate 17,19,21,21B og 23, Johan Selmersgt. 2,4 og 6. Edm. Neupertsgt. 2 og 4, Ag. Grøndahlsgt. 41 og 43.

Ag. Grøndahlsgt. 45, 47 og 49, Johan Selmersgt. 8-10 og 12, Edm. Neupertsgt. 1,3 og 3b, Fagerheimsgt. 30-32 med samlet areal 16.878.5 m2. Festekontraktens restareal utgjør 4726.4 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1418,0 pr. år.

For de i denne påtegning nevnte arealer blir det utstedt nye festekontrakter.

O s l o, den 2. SEPT. - 1954.
Boligrådmannen.

p.s. Oslo Leiegårder

Tillegg til festekontrakt vedk. Torshov kv. XII-XIII-XIV -XIVb og XV.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.

- Ole Bulls gate 35,37,39,41,43,45,47 og 49.
- Johan Svendsens gate 1,3,5,7,9,11,13 og 15.
- Johan Selmers gate 1.
- Johan Selmersgate 2,4 og 6.
- Johan Svendsens gate 17,19,21,21B og 23.
- Edmund Neuperts gate 2 og 4.
- Agathe Grøndahls gate 41 og 43.
- Jægerheims gate 34 og 36.
- Johan Svendsens gate 25,27,29,31 og 31B.
- Agathe Grøndahls gate 42,44,46,48,45,47 og 49.
- Jægerheims gate 30 og 32.
- Johan Selmers gate 8,10 og 12.
- Edmund Neuperts gate 1,3 og 3B.

Tillegg til § 7:
Etter annen setning (3.linje skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veirumm 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 pantåbligasjoner på henholdsvis kr. 2,500,000,- og kr. 1,224,400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN.

For Oslo Leiegårder

John Johansen

Den Norske Hypotekforening AS
Postboks 1167 Sentrum
0107 Oslo 1
Telefaks: (02) 42 74 73
Bankgiro: 4410 05 06 87
Postgiro: 0813 2967

T.L

TORSHOV KV.12 BRL V/ OSLO OG OMEGN BOLIGFORV.
TRONDHEIMSVEIEN 139
0570 OSLO 5

Oslo, 06.03.92

OBL.NR. 193, SERIE 07, AVDELING 02

RESTLÅN KR. 69.254,20 MEDLEMSINNSKUDD KR. 2.128,00

TILBUD OM INNFRIELSE AV LÅN TIL UNDERKURS

Den Norske Hypotekforening AS er under avvikling. Avviklingsperiodens lengde vil henge sammen med ekstraordinære innfrielser fra låntakerene.

Deres lån løper til en relativt lav nominell rente. Det betales imidlertid et administrasjonsbidrag som er knyttet til opprinnelig lånebeløp, og den effektive rente kan derfor i realiteten etterhvert bli vesentlig høyere.

Vi har nå inngått avtale med en større investor om kjøp av obligasjoner til underkurs. Denne fordel ønsker vi å tilby Dem som låntaker.

[redacted]

Ved full innfrielse av Deres lån vil innbetalt medlemsinnskudd bli godskrevet Dem.

Dersom De finner tilbudet interessant, ber vi Dem snarest ta kontakt med en av våre saksbehandlere for å avtale konkret dato for innfrielse og samlet innfrielsesbeløp inkl. renter pr. denne dato.

Vår avtale med nevnte investor representerer en begrenset andel av obligasjonsmengden i aktuell serie/avdeling. Prioritering av ønskede innfrielser vil skje i den rekkefølge henvendelser fra låntakerene kommer inn til oss. Dersom omfanget av ønskede innfrielser overstiger den tilgang vi har på obligasjoner, tar vi forbehold om vår evne til å oppfylle alle ønskede innfrielser til nevnte kurs.

Vi ser frem til å høre fra Dem.

Vennlig hilsen
DEN NORSKE HYPOTEKFORENING AS

Bjarte Hatlen (sign.)
adm. direktør

ORIGINAL SENDT
FIXRET 9/3-92

Retningslinjer for utbygging av kjeller- og Loftsareal torshov kvartal XII

1. Generelt

Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Utbygging mot loft eller kjeller tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.

Det ble på generalforsamling, datert 01.03.2018, vedtatt at styret får fullmakt til å selge fellesareal til andelseiere i hhv. første- og tredjeetasje.
Andelseier skal først skriftlig informere Styret om sine planer slik at styret kan se om det er mulighet for utbygging. Hvis utbygging etter Styrets vurdering er mulig, skal andelseier søke Styret om utbygging.

Utbygginger i Borettslaget Torshov Kv XII skal utføres i samsvar med gitt byggetillatelse. Plan- og bygningsetatens rapport av 2. mars 2000 skal legges til grunn i forhold til vurdering av bygningstekniske løsninger mv. Styret kan underkjenne løsninger som fraviker de retningslinjer som fremkommer i den nevnte rapportens kapittel 2, 3 og 4 selv om en foreslått løsning ligger innenfor gjeldende plan- og bygningslov, tekniske forskrifter, mv, ut fra ”føre var” betraktninger.

Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune i henhold til plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.
Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel plan og bygningsetaten.

Utbyggingssaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan bringes inn for generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens § 8-9.

Retningslinjene trer i kraft straks, og kan bare endres av generalforsamlingen.

2. Prinsipper og retningslinjer for utbygging

1. Søker må bo i leiligheten det søkes utbyggerrett i. Andelseiere som leier ut egen leilighet kan ikke søke om utbyggerrett.

2. All kommunikasjon mellom andelseier (heretter kalt utbygger) og styret skal være skriftlig og påtegnet andelsnummer.
3. Hensikten med utbygging er å utvide eget boareal. Det er derfor ikke anledning til å lage en ny boenhet, adskilt fra egen boenhet. Utbygde arealer kan ikke separeres til egen boenhet på et senere tidspunkt.
4. Det nye boarealet skal forbindes med eksisterende boareal med trapp.
5. Det er ikke anledning til å selge leiligheten med innvilget utbyggingsrett. Ved salg bortfaller denne. Ny eier må eventuelt søke styret på nytt om utbyggingsrett, etter at gjeldende enhet er overdratt. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av borettslaget (vaskerom, verksted/ redskapsbod) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.
6. Vinduer, karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller.
7. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.
8. Nødutgangene skal være eneste utgang til fellesarealet fra de utbygde kjellerrommene, og skal ikke brukes som daglig utgang.
9. Der hvor loftsarealet som bygges ut har feieluker må ikke disse tettes til. Andelshaver plikter å gi Brann- og Redningsetaten tilgang til disse ved feiekontroll.
10. Det er primært vertikalt tilstøtende areal som kan bygges ut. I tillegg kan areal over/under trapperom og annet fellesareal tillates utbygd dersom det gir en tilfredsstillende løsning med hensyn til boder og forøvrig er hensiktsmessig ut fra en totalvurdering av det omsøkte utbyggingsalternativet.
11. Styret kan i enkeltsaker gi dispensasjon fra enkelte av bestemmelsene i retningslinjene dersom det anses nødvendig eller hensiktsmessig, og det ikke vil være urimelig overfor andre beboere, eller til skade for bygningsmassen.
12. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å dekke beboernes behov for boder, i henhold til byggeforskriftene. Bodene skal være minst 5 kvm kjellerbod.
13. Krav til boder og eksisterende installasjoner:
    Berørt areal mht. flytting av boder skisseres med nummerering av leilighetsnummer på alle boder. Utbygger skal lage to skisser:
    1. Eksisterende bodplassering.
    2. Fremtidig bodplassering.

På skissen over eksisterende plassering av boder skal det fremkomme hvilke andelshavere som disponerer hvilke boder. På skissen over fremtidig plassering av boder skal det angis hvor store de er, dvs. mål i bredde og lengde.

Andelseiere kan ikke bestemme hvor på loft eller i kjeller boden skal plasseres. Utbygging og plassering av boder skal holdes innenfor egen oppgang.

Utbygger skal bygge boder som tilfredsstiller kravene i henhold til enhver tids gjeldende lov og teknisk forskrift. Målereglene ihht. NS3940 skal følges.

14. Andelseier som bygger ut på loft har ikke krav på separat klesbod på loftet. Andelseier plikter ihht TEK17 og disse retningslinjer å sørge for at boligen har tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat. Andelseier som bygger ut i kjellerareal kan såfremt Plan- og bygningsetaten godkjenner det bygge sportsbod inne i utbygningsarealet. Areal disponert til innvendig bod trekkes fra boligarealet ved beregning av felleskostnader og kjøpesum. Maksimalt fradrag er 5 m2. Nye boder må, i den grad det er mulig, bygges før selve utbygging av loft eller kjellerareal påbegynnes. Dette for at de bodene som blir berørt av utbyggingen kan tømmes og innholdet føres over i de nye bodene.
15. Alle kostnader knyttet til flytting av boder og bygging av nye boder påligger utbygger.

3. Søknad

1. Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning.
2. Til søknaden skal det vedlegges planskisser (trenger ikke å være utarbeidet av arkitekt) over begge etasjer før og etter utbygging i tilnærmet målestokk 1:100 eller 1:50. Utbyggeren skal lage en skisse over planlagt ervervet areal, hvor yttergrensene for egen eksisterende leilighet fremkommer. Det skal leveres planskisse over planlagt løsning for bodareal.
   Tegningene skal vise mål og beskrive rør, piper og andre installasjoner som kan få betydning for utbyggingen.

Styret gjør befaring av arealet og gir svar på om det aktuelle arealet kan bygges ut. Dersom Styret sier ja kan utbygger gå videre med prosessen.

3. Nabovarsel - Utbygger skal overlevere/sende skriftlig nabovarsel til sine naboer/andelseiere i egen oppgang. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Andelseierne i oppgangen gis en frist på 4 uker fra varselet er mottatt til å avgi uttalelse. Utbygger fremlegger for styret dokumentasjon på at alle eiere i oppgangen har mottatt nabovarsel og at arealet er kontrolloppmålt.
4. Utbygger engasjerer arkitekt som utarbeider et forprosjekt.
5. Utbygger sender formell søknad til styret.
6. Dersom styret sier ja til søknaden skrives kjøpekontrakt.

7. Fra kjøpekontrakten er inngått med styret, har beboer 6 måneder på seg til å søke bruksendring hos PBE. Om denne fristen ikke overholdes, bortfaller utbyggingsretten og kjøpskontrakten skal annulleres.
8. Utbygger søker PBE og styret holdes løpende orientert. Før igangsettelse må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuelt andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.
9. Når igangsettelsetillatelse fra PBE foreligger, forfaller kjøpesummen til betaling.
10. Når utbygger har fått godkjent igangsettelse, og kjøpesummen er innbetalt, kan byggingen starte.
11. Utbygger har ansvar for å tegne byggeplassforsikring, enten selv eller gjennom sin utførende entreprenør.
12. Byggherre:
    Utbygger er ansvarlig overfor offentlige myndigheter.
13. Ansvarshavende:
    Den enkelte utbygger skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.
14. Garanti for fullføring:
    Ved undertegnelse av avtale garanterer andelseier for fullføring av prosjektet til rett tid og i henhold til retningslinjer.
15. Forsikring:
    Utbygger må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet, og alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende. Skal være betalt før endelig tillatelse kan gis.
16. Styret behandler innkommende søknader fortløpende etter at berørte beboeres tilsvarsfrist er utløpt (se punkt 8). Søknaden bør i utgangspunktet avgjøres positivt eller negativt etter 2. styremøte etter at de berørte beboernes tilsvarsfrist er utløpt.
    Styret må ha gitt sitt samtykke til overdragelse av areal før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten.
17. Dersom styret mottar to søknader samtidig innenfor en periode på 4 uker, skal det i utgangspunktet søkes en løsning der begge søkere tilgodeses likeverdig i forhold til tilgjengelig utbyggingsareal.
    Dersom det arealet som er tilgjengelig for utbygging ikke er tilstrekkelig til å sikre begge beboerne utbygging, skal den andelseier som har lengst ansiennitet få tilslag. Hvis den som får tilslaget beslutter å ikke bygge ut, eller dersom utbygging ikke startes innen 12 måneder regnet fra det tidspunktet kontrakten ble inngått, vil styret gi tilbud om utbygging til den andre søkeren.

18. Forut for salg skal det gjennomføres fukt- råte- mugg- og soppkontroll av det arealet som skal selges. Utbygger dekker utgiftene til kontrollen. Eventuelle utbedringer av fukt- råte- mugg og soppskader som avdekkes under denne kontrollen skal dekkes av borettslaget. Utbygger ansvarer for å iverksette evt tiltak for utbyggingen som anbefales i kontrollen. Etter at ferdigattest foreligger, bærer utbygger eller dennes rettsetterfølger ansvaret for feil og mangler ved tiltaket, herunder følgeskader i fem år. Utbygger eller dennes rettsetterfølger plikter, senest fem år etter at ferdigattest foreligger, å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon på at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader/eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal eller skader det måtte forårsake. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.
19. Når tillatelse fra planmyndighetene foreligger, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks. Pris pr. kvm fastsettes i henhold til konsumprisindeksregulert pris på datoen for kontraktinngåelsen. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Det aktuelle arealet skal fradeles fellesarealet uten unødig opphold.
20. For loftsareal betaler utbygger fra 1. April 2018 kr 6000 pr kvm som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerarealet betales kr 3000 pr. kvm. Disse prisene reguleres pr. 15. juli hvert år iht. konsumprisindeksen. For ferdig utbygd loft og kjeller er felleskostnader pr. kvm, 60% av kvm–leien for opprinnelig leilighet (Bygningens opprinnelsesår). Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 med tillegg.

4. Byggeprosess

1. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kontrakten ble inngått. Anleggsperioden skal ikke overstige 12 måneder. Beboeren skal betale husleie for totalt areal fra kontraktsdato.
   Dagbøter tilfaller borettslaget med kr. 500,00. Dagbøtene begynner å løpe dersom anleggsperioden overstiger 12,5 måneder.
2. Varsel om flytting av boder må skje senest 4 uker før flyttingen skjer, og de nye bodene skal være oppe 10 dager etter oppstart. Styret skal forevises signert varslingsskjema.
3. Finansiering/kostnader:
   Den enkelte utbygger betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

4. Krav til utføring:
   Utbygger skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt. Utbygger skal benytte en hovedentreprenør /totalentreprenør som skal godkjennes av styret og som kan vise til referanser fra tilsvarende prosjekt.

5. Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av fagkyndige konsulenter, materialvalg og utføring. De samme forutsetninger gjelder også radonreduserende tiltak ved utbygging i kjeller.

6. Ved utbygging av kjeller er det viktig å ta nødvendige forhåndsregler for sikring mot fukt og radon i grunnen. I forbindelse med prosjektering skal det tas forhåndsregler som sikrer mot sopp- og fuktskader. Radonundersøkelse gjøres på forhånd. Loft- kjeller- og entredører i den oppgangen det skal bygges ut som ikke tilfredsstiller gjeldende brannforskrifter, skal skiftes for utbyggers regning.

7. Borettslaget, ved styret, har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene.

8. Ansvar for skade:
   Utbygger bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det hele og fulle ansvar for, og dekker kostnader med utbedring ved tilsmussing, skader, feil og mangler som måtte oppstå ved tiltaket og på eiendommen for øvrig i den grad skader / feil / mangler er forårsaket av utbygningen. Dette gjelder også skader på person, fellesareal, andre bruksenheter, beboeres gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom.

   Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte. Etter at ferdigattest foreligger, bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved tiltaket, herunder følgeskader i 5 år.Utbygger er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv.

   Utbygger er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret. Alle skader på tak som skyldes utbyggingen, så som knuste eller manglende takstein, skader på fasader ol. skal utbedres straks, og bekostes av utbygger.

   Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

9. Ansvar for krav:
   Utbygger forplikter seg til å betale et hvert berettiget krav i forbindelse med byggearbeidet.

10. Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt. Utbygger plikter å foreta

løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig.
Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Utbygger er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Ved behov for plassering av egen container, skal andelseier/utbygger søke styret på forhånd og avklare plassering.
Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.
Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

11. Når utbyggingen eller oppussingen er ferdig kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, loft eller kjellerareal, dersom styret anser dette nødvendig.

.

5. Andre bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

1. Bygningsmessige endringer som installasjon/ombygging av våtrom og fjerning/flytting av bærevegger m.v. må bare skje etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest som pliktes avgitt i henhold til gjeldende bestemmelser skal sendes styret.
2. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting av kabelanlegg, montering av flere antennekontakter i egen leilighet, flytting av telefonkabel mv.
3. Utbygger bekoster likeledes omlegging av stigeledning og andre endringer i det elektriske anlegget som følge av hans utbygging. Det er styret som ved hjelp av autorisert el.installatør skal vurdere hvorvidt en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig og kan pålegge utbygger å gjennomføre nødvendige oppgraderinger.
4. Borettslaget administrerer og bekoster nødvendig installering og tilkobling til eksisterende brannvarslingsanlegg, i henhold til de krav som gjaldt i 2015. Dersom brannforskriftene er endret på tidspunktet for utbyggingen, slik at ytterligere brannsikring er nødvendig, skal utbygger bekoste de nødvendige tilleggstiltak som følger av hans utbygging.
5. Utbygger skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.
6. Utbygger skal bekoste omlegging / flytting av utekraner/stoppekraner i kjeller. Disse skal etter utbyggingen være tilgjengelige i fellesarealene.
7. Utbygger plikter å installere varmekabel i avløp fra terrasse og ned til frostfri grunn.

6. Ferdigstillelse og ferdigbefaring

1. Utbyggingen anses som avsluttet når det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten og Styret har godkjent arbeidetVed ferdigstillelse skal det foretas en ferdigbefaring av tiltaket og av fellesareal der det har vært materialtransport og eller lagring. Laget har rett til å la seg bistå av sakkyndig. Det skal utarbeides skriftlig protokoll under forretningen.

   Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse:
   Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 12 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 15 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.

2. Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at utbygger fraflytter under påbyggingen:

   Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge utbygger å avslutte prosjektet.
   Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 6 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som utbygger betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom utbygger selger andelen. Fristene løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger fra styret.
   Dersom utbygger under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i byggearbeidene:
   Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Økonomisk ansvar/panterett:
   Bygging skal ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Utbygger må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. vedtektene § 6-3.

7. Utbyggers mislighold

1. Dersom utbygger ikke i rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen er partene enige om at dette skal anses som et vesentlig mislighold som gir Laget rett til å fremme advarsel og salgspålegg. For øvrig kan Laget gjøre vanlige misligholdsbeføyelser gjeldende.

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XII

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XII

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende ordensregler:

1. GENERELT

1.1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av fellesareal, fellesrom og fellesanlegg. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

1.2 Beboerne plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres besvær eller ulempe.

2.2 Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Etter kl 2200 må naboer ikke sjeneres. Radio/TV må benyttes hensynsfullt.
Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten styrets godkjenning.
Høylydt oppussings-/reparasjonsarbeid må ikke foretas før kl 0800 og etter kl 2200.
Naboer skal varsles ved større rehabiliteringsarbeid.

2.3 Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, WC, sluk og synlige rørledninger og avløpsrør.
Egen dør, m/dørkarm, mot oppgang må andelseier selv vedlikeholde.

2.4 Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg, og som hindrer tilstopping.
Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende artikler må ikke kastes i klosettet.

2.5 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i vannledninger ikke fryser.
Skader på rør- og sanitæropplegg som skyldes manglende oppvarming e.l. er andelseier ansvarlig for.

2.6 Beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens/oppgangens stoppekraner befinner seg.

2.7 Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må rørlegger kontaktes umiddelbart, samtidig må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

2.8 Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell kan forårsake brann.

2.9 Fellesantenneanlegget skal benyttes etter instruks fra antenneselskapet.
Følgende refereres fra avtale med Janco:
a) Kun apparatkabler godkjent av installatøren skal anvendes mellom antennekontakt og radio/TV- apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

b) Apparatene må ikke jordes til vannrør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

2.10 Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig lukt sjenerer naboer.

2.11 Tøy må henges for tørk på dertil bestemte stativer. Tøy som tørkes på loftet må vris godt før det henges opp. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.
Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, gangtøy og sengetøy i trappeoppganger eller vinduer.
Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

2.12 Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, ved at kjøkkenventilator koples direkte på til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleiligheter eller forstyrre ventilasjonen der.

2.13 Den enkelte andelseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsutstyr. Disse skal regelmessig kontrolleres og til enhver tid være i forskriftsmessig stand.

3 UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

3.1 Både andelseier og leietaker har ansvaret for skader og ulemper som påføres av leietaker. Hvis skade eller urimelig ulempe for naboer og/eller borettslaget opptrer, plikter begge parter å bidra til å rette på situasjonen. Både andelseier og leietaker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietaker.

4 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1. Innbo må ikke lagres i kjellergangene eller på loftet. Sykler og barnevogner kan plasseres i kjeller såfremt de ikke hindrer fremkommelighet. Det er ikke tillatt å ta inn i kjelleren ved eller trematerialer som kan tenkes å være skadedyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.
Gjenstander som tar opp urimelig av tilgjengelig plass skal ikke hensettes i trappeoppganger. Barnevogner kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen. Det skal heller ikke hensettes gjenstander som søppel, tomgods eller annet som kan sjenere naboer.
Sykler skal ikke settes i oppganger.

4.2 Ved vårdugnad og høstdugnad skal alt som er lagret i fellesrom (sykler, barnevogner, osv) merkes med navn, oppgang og dato. Det skal benyttes spesielle merkelapper som legges ut i oppgangen og som kan fås ved henvendelse til styret. Merkelappene har forskjellig farge fra år til år. Eierløse gjenstander som ikke er riktig merket med årets farge, samt navn, oppgang og dato har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste.

4.3 Tobakksrøyking og bruk av åpen flamme i oppganger, boder, kjeller og loft er ikke tillatt.

4.4 Ved tilsmussing ut over hva som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.5 Trapper rengjøres minst én gang i uken; vinduer én gang i kvartalet.
Årlig hovedrengjøring av loft, vegger, vinduer og belysningsarmatur i trappeoppgangen besørges rengjort ved dugnad blant beboerne eller ved at utgiftene til innleid rengjøring fordeles på oppgangens beboere.

4.6 Ytterdør samt dør til kjeller og loft skal holdes låst for å forhindre uvedkommende adgang.

4.7 Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til styret eller vaktmesteren.

5 BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG

5.1 Vis hensyn til plener og beplantning såvel sommer som vinter.

5.2 Kjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, unntatt i tilfeller der dette er nødvendig, f.eks. ved syketransport, henting/bringing av eldre eller ved transport av tunge gjenstander. Kjøring må foregå med særlig forsiktighet.

5.3 Det er ikke tillatt å parkere biler og motorsykler i gårdsrommet uten særskilt tillatelse. Overtredelse medfører borttauing.

5.4 Grilling med utegrill skal skje på borettslagets uteplasser beregnet til formålet.

5.5 Beboerne har ansvar for at porten til enhver tid er lukket.

6 SØPPEL

6.1 Kun ordinært husholdningsavfall skal kastes i søppelcontainerne og det må påses at dette er godt innpakket. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum.
Kun papiravfall kastes i papircontainerne. Pappesker må presses sammen/deles opp før de kastes i container. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainer må andelseieren selv sørge for å transportere til avfallsplass eller søppeldeponi, eventuelt skal det oppbevares i andelseierens bod i påvente av container ved vår- eller høstdugnad.

6.2 Søppel skal ikke hensettes i oppgangen.

7 HUSDYRHOLD

7.1 Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan, ved vanskjøtsel og/eller mangel på kontroll av husdyret, trekke tillatelsen tilbake.

7.2 Husdyrene må ikke etterlates alene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

7.3 Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Eieren må påse at hunden ikke gjør fra seg på fellesarealene. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel borettslagets som den enkelte andelseiers eiendom.

8 VASKERIET

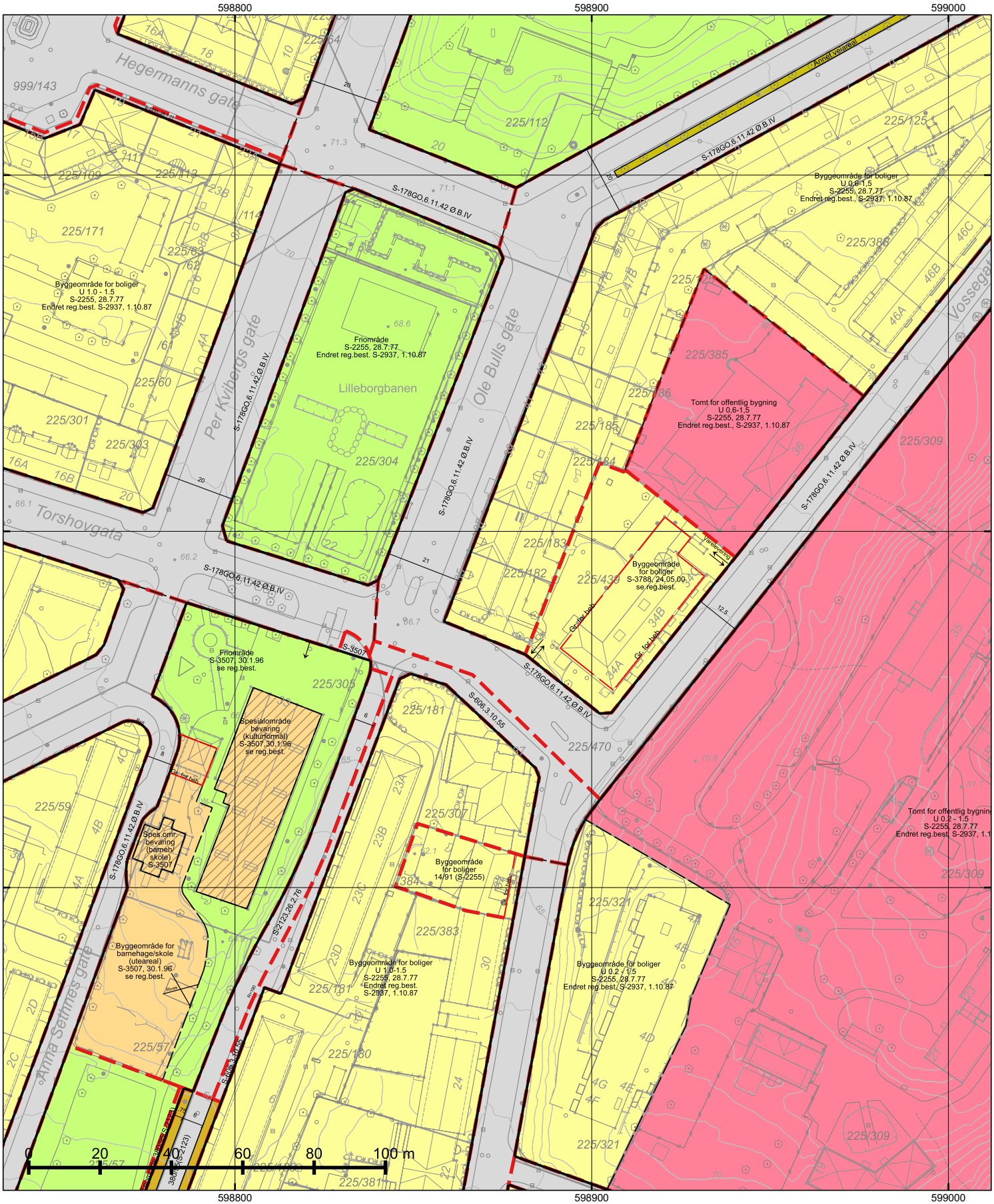
8.1 Les bruksanvisningen nøye for den maskin som ønskes benyttet før den tas i bruk.

8.2 Skulle en maskin ikke virke tilfredsstillende, ta kontakt med vaskeriansvarlig.

8.3 Tøm maskinen for tøy med én gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut med én gang, har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

9 ANSVARSFORHOLD

9.1 Andelseieren er ansvarlig for eventuelle skader på eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

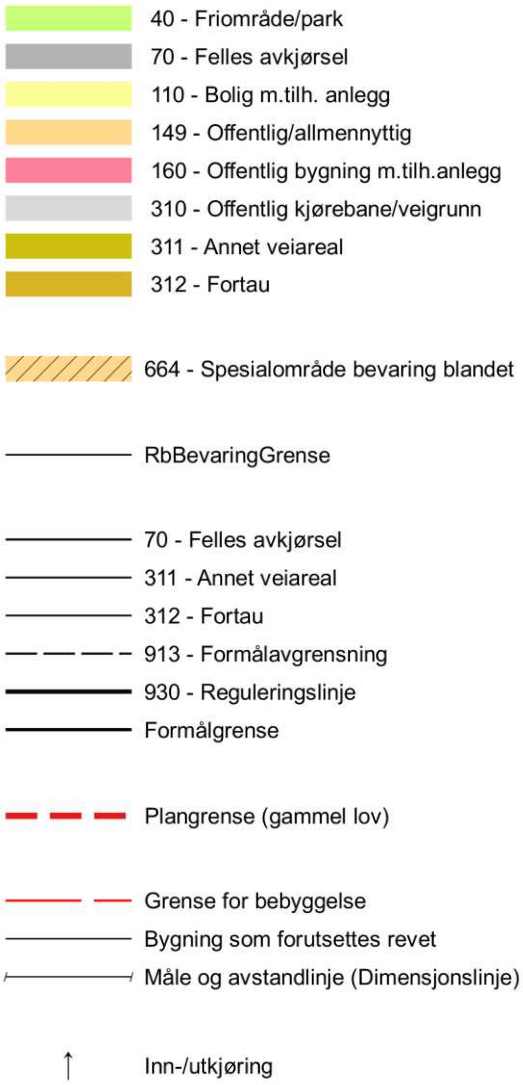
PlottID/Best.nr: 143283/ 86512509
Adresse: OLE BULLS GATE 35
Gnr/Bnr: 225/182

Deres ref.: 43270/ WM343_3000006_3000020
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

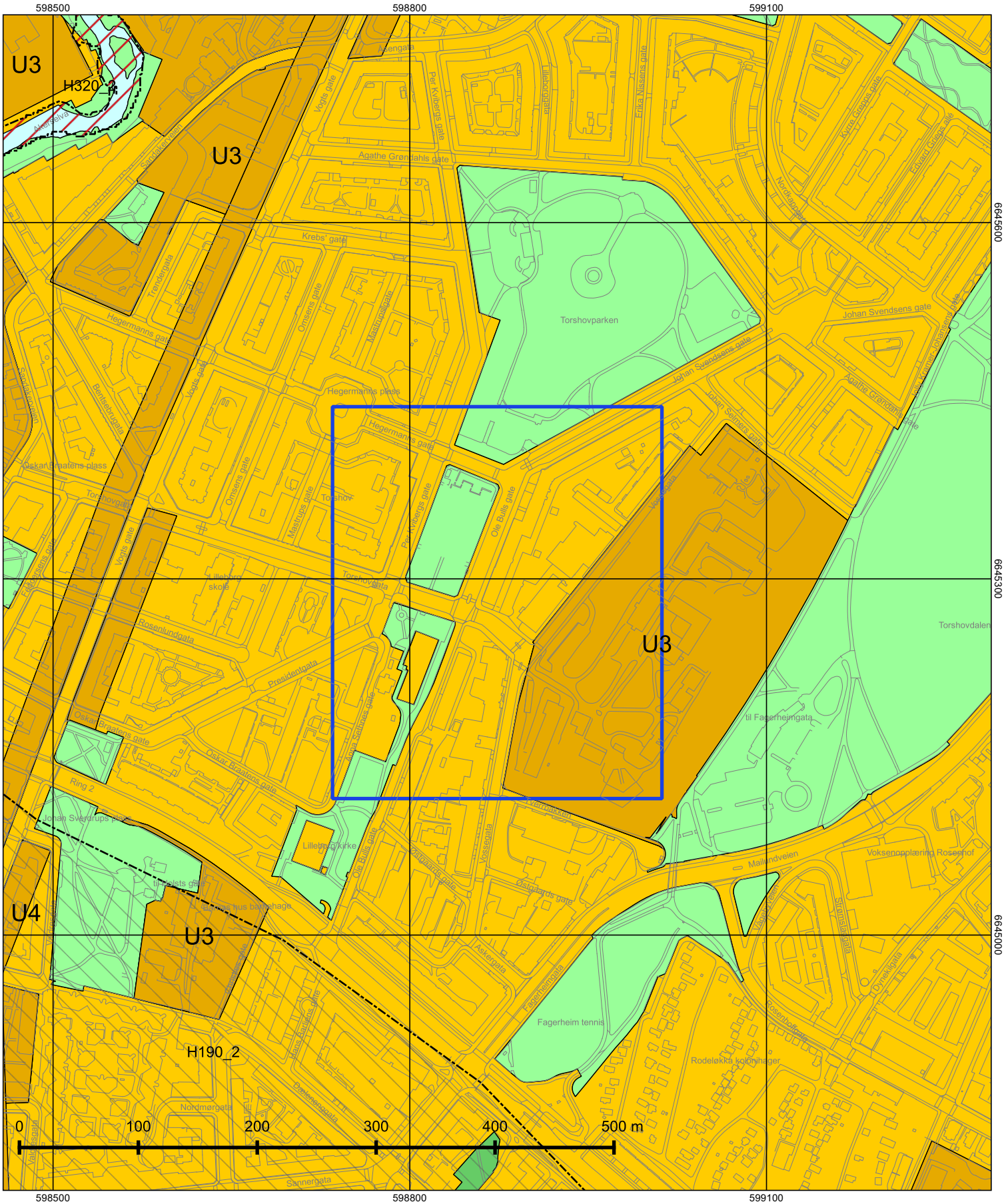
Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143283/ 86512509
Deres ref.: 43270/ WM343_3000006_3000020
Adresse: OLE BULLS GATE 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/182

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143283/86512509
Deres ref.: 43270/

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.

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Nordberg
OLE BULLS GATE 35

Dato: 23.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519682
8770790

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20250923 for OLE BULLS GATE 35.

GNR. 225 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.08.1922.

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

533 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

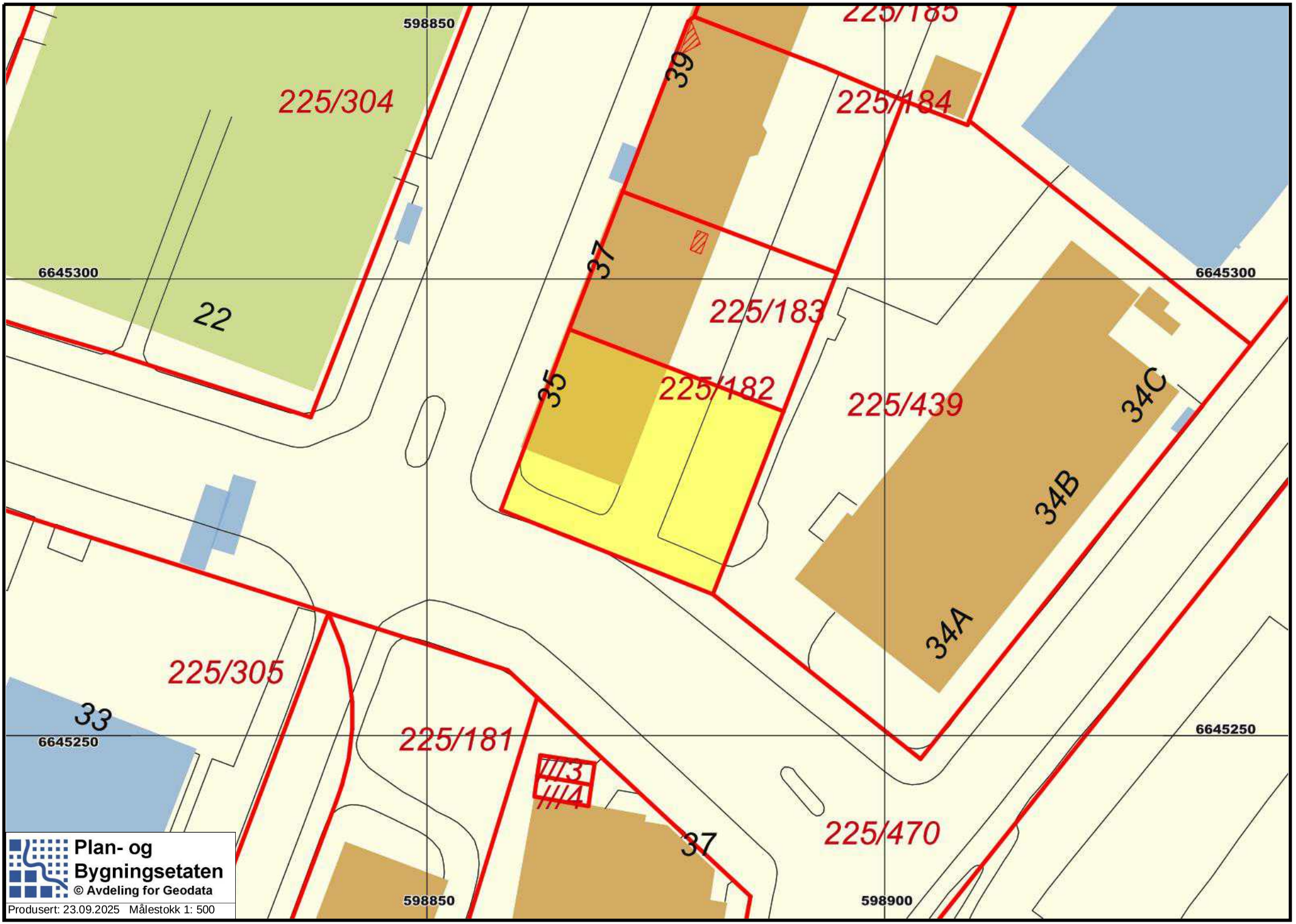
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598850
225/304
39
225/185
225/184
6645300
22
37
225/183
35
225/182
225/439
34C
34B
34A
225/305
33
6645250
225/181
///3
///4
37
225/470
598850
598900
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.09.2025 Målestokk 1: 500

Ole Bull Szl.

35-37-39-41-43

J.nr. 66/1922

Vaningshus

Anmeldelse
i Tegninger

N. D. Torshaug, Kvt. XII.

Expeditions-Dokument I V

angaaende Paaningsbus

paa Matr.-Nr. 35, 37, 39, 41, 43 Ole Bulls Gate

indsendt 26 januar 1922 Attesteret

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

Kristiania den 30/1 22.

J. Bøhmer.

42/1922

62/22

160/1922

Reguleringen er foreløbig angitt. Rigtig reg. er sendt med skyssen

Kria 1-2-22

Hjalmar Løke

/ae

KRISTIANIA 3769/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA BRANDVÆSEN

J.nr.47/1922. Ad.Torshaug XIII. nr.35,37,39,41,43 Ole Bulls gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Kristiania.

Kjældergulvenes høider approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Med hensyn til ledningernes anordning og dimensjoner forbeholder man sig at opstille de nærmere bestemmelser, naar detaljert anmeldelse indsendes gjennem autorisert rørlægger. Man vil dog ikke undlate allerede nu at gjøre opmerksom paa, at hvor drænering lægges under fortaug-en veivæsenets tillatelse først indhentes.

Der maa avgis de fornødne tinglæste erklæringer angaaende fællesledningerne. Likesom den vanlige dispensation fra sundhet-forskrifternes § 6, og der derav følgende tinglæste erklæring, indsendes.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.-

Kristiania vand- og kloakvæsen den 10. februar 1922.

66/22.

Overrækkes Herr Murmester Sundbloms Bit-tillatelse

11/2 22.

H. Pettersen

Jnr. 40/1922. Samtlige bad og w.c.rum maa gis vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation direkte til pipe! Med hensyn til vand- og kloakplanen henholder man sig til vand- og kloakvæsenets formentlige uttalelse. Trapperummene maa let kunne utluftes gjennem øverste vindu. De antydede cirkelrunde vinduer bør derfor ikke tillates anvendt. Trapperummet i vinkelen mot nr. 43 faar daarlige lysforhold. Gaardsplassen maa vandtæt avdækkes i den utstrækning den ikke utlægges som have. Takfald mot nabo bør ændres.

Kristiania sundhetskommission 16. februar 1922.

11/2 22

3

N. D. til indstilling.

66/22 18/2 22.

J. Pettersen

Tilbakesendes Kr. Byggeingsdirektør under Henvisning til Reguleringsdirektørens foranstående Påtegning. I Henhold hertil må Planen for No 35 og muligvis også de øvrige Planer omarbeides.
Samtidig skal bemærkes at Planerne må forsynes med indskrevne Vejhøjdekoter og Angivelse af Bjælkelagsretninger, hvorhos alle tænkte Dørforbindelser må være angivet. der er nu flere Rum som savner Dagslys.
Facade og 1ste Etages Plan for No 43 korresponderer ikke, ligeledes ikke Plan og Facade mod Torvgaden. Situationsplanen er ufuldstændig idet Tomtens Begrænsning ikke er indtegnet.

Kra 20/2 22. G. Bugge

66/22

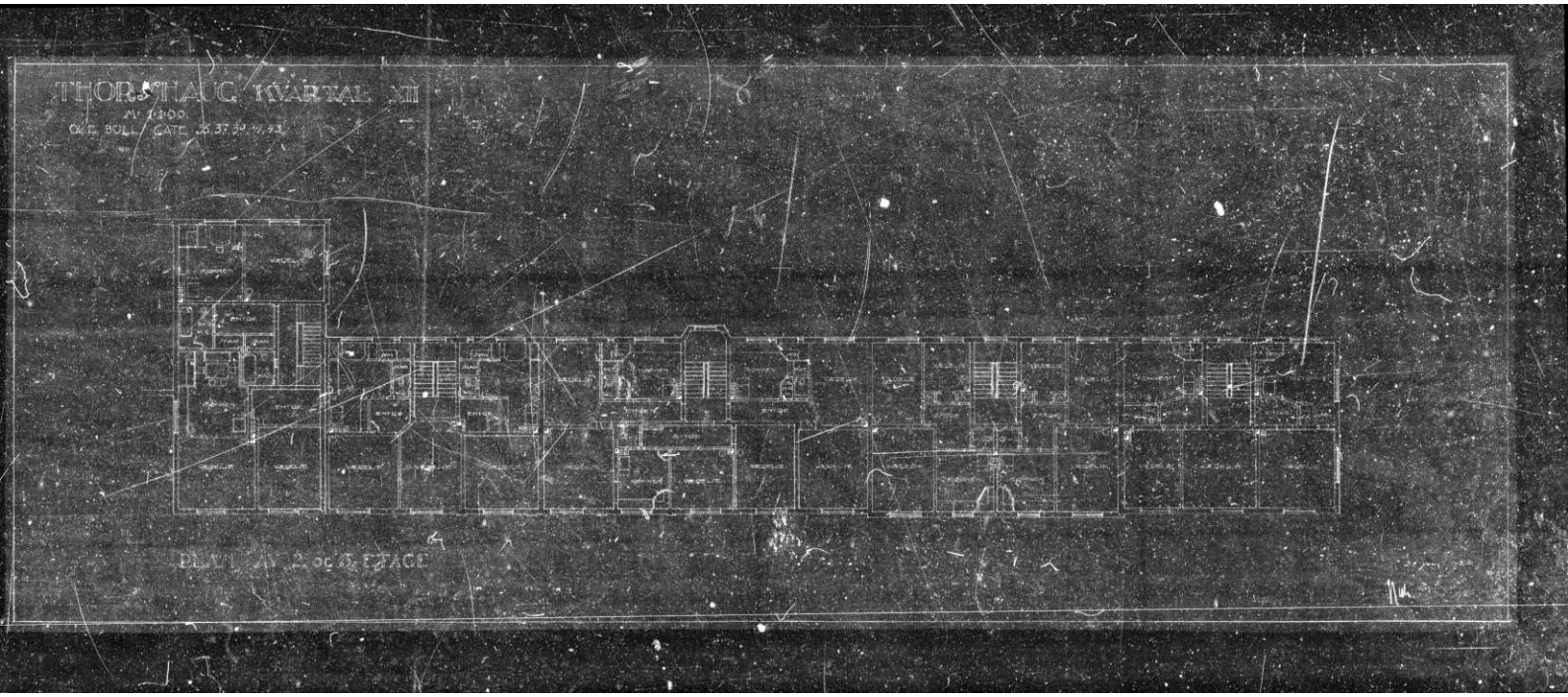
Byggn. inspektørens foranstående påtegning meddeles anmelderen.

meddelt 21/2 22

Kria. 20/2 22.

H. J. Sparre.

J. Pettersen


THORSTAUG KVARTAL XII
AV 1:100
PLAN AV 2. og 3. ETAGE

Ole Bilfsgl.

35-37-39-41-43

J.Nr. 877/1923

Sanitetsanlegg

Nr 877 1923

Anmeldelse 5 Tegninger

KRISTIANIA 173/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Expeditions-Dokument

angaaende sanitæranlæg

paa Matr.-No. Thorshavn XII (Bekl. nr. 35, 37, 39, 41 og 43 Ole Bulls gt.)

Indleveret 7 aug. 1923 Attesteret

Anmeldes Kr. sundhedskommission vand- og kloakvæsen

Kristiania den 9de aug. 1923

H. J. Sparre.

877/1923.

Kloaker og cisterner maa være av godkjent type.

Kristiania sundhedskommission 13 aug. 1923.

KRISTIANIA SUNDHETSKOMMISSIONS J. No. 1210 1923 INGLETOR

P. P. Benjamin

Sigurd Bay p.

J.nr.172/1923. Torshaug XIII. Matr.nr.35-37-39-41-43 Ole Bulls gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Nærværende anmeldelse er behandlet som rørlæggeranmeldelse og approbert i følgende to skrivelser av 30.f.m. til anmelderen herrer E.Sunde & Co.:

De to skrivelser er enslydende hvad de fire første punkter angaar:

Under forutsætning av at magistrat og formandskap meddeler den fornødne dispensation fra sundhetsforskrifternes § 6 samt at bygningsvæsenet approberer den bygningstekniske indredning approberes rørlæggerarbeidet for kloak- og vandklosetanlægget paa følgende betingelser:

1. Eieren maa avgi tinglæst erklæring for at han forplikter sig til at sløife renseanlægget og føre avløpsvandet direkte til offentlig kloak, naar dette maatte forlanges, samt til da at svare den av byrådet til enhver tid fastsatte aarlige avgift pr. kloset.
2. Klosetskaaler og spylecisterner maa være av godkjendt konstruktion. Stoppekran maa anbringes paa vandledningen føran hver spylecisterne.
3. Samtlige vand- kloak- og ventilationsledninger maa være frostfrie. Klosetrummene maa om nødvendigt opvarmes.
4. Stakeluke maa anbringes over øverste og under nederste forgrening.

Skrivelsen angaaende matr.nr.39-41-43 Ole Bulls gate tilføide følgende tilføielse som skrivelsens punkt

5. Den viste konstruktion av badeslukene betinger at badegulvene støpes av beton.

Begge skrivelsene hadde samme avslutning saalydende:

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Den fornødne anmeldelse maa indsendes til bygningsvæsenet.

Kristiania vand-og kloakvæsen den 20. august 1923.

877/1923

M. D. til indstilling.

24/8 23.

877/1923

3

Tilbakesendes kr. byggingsplan.
Anmeldelsen anbefales godkjendt i h.t. sundhets-kommisjonens og vann- og kloakvesenets fremtrædende påtegninger.

877/23

Kra. 24/8-23

A. Hiellum

Godkjendes som indstillet.

meddelt 24/8 23

Kria. 23/8 23.

H. J. Sparre.

Oversendes Kr.a Vand- & Kloakvesen
og derefter
Kr.a Sundhetskommisjons
til Bekjendtgjørelse

Kr.a 6/2 24.

G. Kiær.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av dusjbad i 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ole Bullsgt. 35.		67/3593

Byggherre

Herr ERLING THORESEN
Ole Bullsgt. 35
OSLO-1.

Ansvarshavende

Entrp. OLAF M. SOELBERG
Vöyensvingen 36
OSLO-4.

Dato 10. juni 1968.

KR/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

C-15. ANDVORD. 10 000. 7044/66.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Navn / Adresse)	**Ole Bulls gate 35-37-39-41-43**	Journalnr. **79/2595**
Arbeidets og bygningens art	**Utskifting av vinduer**	Innlevert **9.7.79**
Byggherre	**Borettslaget Torshov kv. XII v/ Gerd Lunum, Ole Bulls gate 37, Oslo 4**	
Anmelder	**Oslo og Omegn Boligforvaltning, Trondheimsveien 139, Oslo 5**	

US/BH Oslo, den **24. juli 1979.**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-3-4-5.** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Etter det en kan se er de nye vinduene av samme type som ble godkjent for kvartal VIII.
Vinduene mot gårdsplass forutsettes også gitt samme utforming.
Eventuelle beslag må ha mørk farge.
Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. teoningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset)
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollen.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem. **I. Sundve**

Skj B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ole Bulls gate 35-37-39-41-43		79/2595

Byggherre

Borettslaget Torahov kv.XII
v/Gerd Lynum
Ole Bullsgt. 37
Oslo 4

Ansvarshavende

Tømmerm. Asbjørn Nyborg
Ansgar Sørlies vei 28
Oslo 5

Dato
KH/TL

16.januar 1980

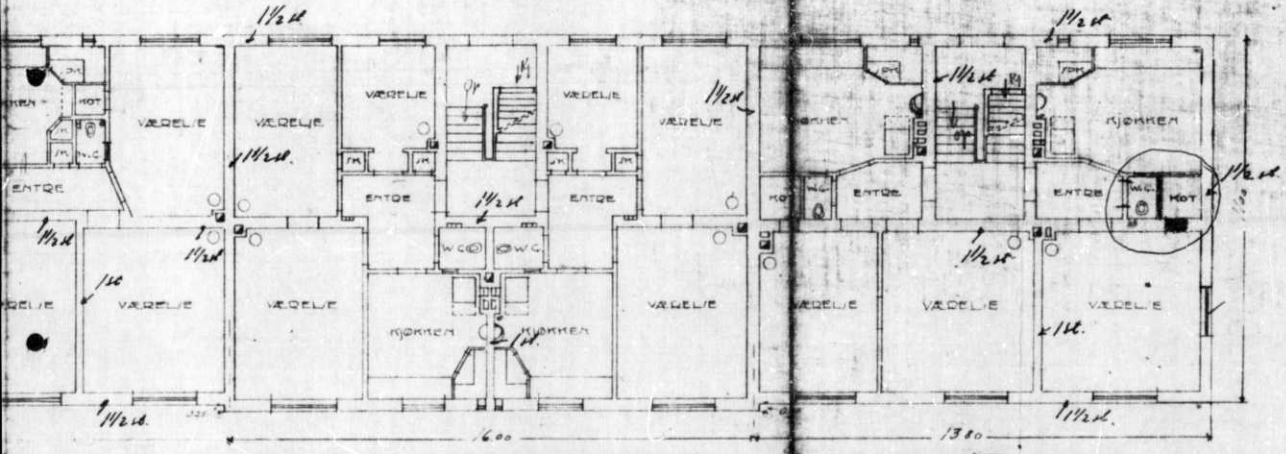
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

B. Hansen
fung. Bygningsinspektør
K.Hansen

Ferdigattesten omfattar de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.



Ole Bullsgate 35
Dusjbad i W.C. tillagt Kott
2 nven etasje.

Mål = 1:100.

Vegg rives
Ny vegg

OLAF M. SOELBERG & CO.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Autronica Fire and Security AS
Haakons VII' gate 4
7005 TRONDHEIM

Dato: 12 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200407083-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE BULLS GATE 35	Eiendom:	225/182
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartal XII v/ Erik Wassum	Adresse:	Ole Bulls gate 35-37-39 -41-43, 0475 OSLO
Søker:	Autronica Fire and Security AS	Adresse:	Haakons VII' gate 4, 7005 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Chris Hartmann
For avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 04.02.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201013612-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE BULLS GATE 35	Eiendom:	225/182
Tiltakshaver:	Marie Thoresen	Adresse:	Ole Bulls gate 35, 0475 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLE BULLS GATE 35

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 30.01.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 12.11.2009 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2011 av:

May Holm - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Marie Thoresen, Ole Bulls gate 35, 0475 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KOLON ARKITEKTUR AS
Torshovgata 15
0476 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.06.2025
Sofia Nagell	202208195 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hedda Opdahl	

Adresse:	OLE BULLS GATE 35	Eiendom:	225/182/0/0
Tiltakshaver:	Espen Simonsen	Søker:	KOLON ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ole Bulls gate 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av fellesareal i kjeller til hoveddel og fasadeendring, mottatt 11.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202208195

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1_A10-1	25.05.2022	1/14
Plan 1 etasje	E6_A20	25.05.2022	1/20
Plan kjeller	A20-1	28.09.2022	10/8
Snitt A	A30-1	28.09.2022	10/9
Fasade mot bakgård	A40-1	28.09.2022	10/10

Fasade mot sør	A40-3	28.09.2022	10/11

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hedda Opdahl - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Espen Simonsen, Ole Bulls gate 35, 0475 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 225 Bnr.: 182 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Ole Bulls gate 35
Gatenr:	15352
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0475 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:24.09.2025 kl. 12.31

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1917/900007-1/105 09.01.1917	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Rettighetshavere til festerett

1965/520903-1/105 30.11.1965	HJEMMEL TIL FESTE VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Torshov Kv 12 Boretsslag ORG.NR: 957 325 343 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

1954/417294-27/105 23.09.1954		FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 70 år ÅRLIG AVGIFT NOK 2.507 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT KONTRAKTEN KAN PANTSETTES MED FLERE BESTEMMELSER
1962/516746-1/105	31.10.1962	** NYE VILKÅR
1965/520903-2/105	30.11.1965	** NYE VILKÅR

Heftelser i festerett:

1954/417294-27/105 23.09.1954		FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 70 år ÅRLIG AVGIFT NOK 2.507 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT KONTRAKTEN KAN PANTSETTES MED FLERE BESTEMMELSER
1962/516746-1/105	31.10.1962	** NYE VILKÅR
1965/520903-2/105	30.11.1965	** NYE VILKÅR
2015/105281-1/200	04.02.2015	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 8 000 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1924/993733-1/105	24.05.1924	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelser om brannvegg/-dør
1925/993773-1/105	25.07.1925	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser
1953/406467-1/105	23.04.1953	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1954/417296-1/105	23.09.1954	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1989/508103-1/105	23.05.1989	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1922/900435-1/105	15.08.1922	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA TORSHOVGT 50B - UTGÅTT

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 957325343 Andelsnr.: 4

Torshov Kv 12 Boretsslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 24.09.2025 kl. 12.31

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/780502-1/200
04.07.2019 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 4 850 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

HEFTELSER

PANTEDOKUMENT

Heftelser i eiendomsrett:

BELØP: NOK 4 700 000
PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

2019/780511-1/200
04.07.2019 21:00

*** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538

2025/493871-1/200 -
05.05.2025 14:28

TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159204-1/201	REGISTRERING AV
07.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251048 Ole Bulls gate
Vår referanse: 3782061/26670065
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 124

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
406467	105	23.4.1953	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	182	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. 1953/406467/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:45

Dok. nr. 6467 1953
Gnr. 23/4

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 35, Ole Bullsgt.

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet for der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

A/S Oslo Leiegårder Oslo, den ..... 19....

..... Skjøteinnehaver.

A/S Oslo Leiegårder

..... Eier

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251048
Vår referanse: 3782064/26670080
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 97

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417296	105	23.9.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	182	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. 1954/417296/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:29

Ole Bullsgt 35

Dr. 17296/1954
avskrift 23/9-54

Erklæring.

Undertegnede som eiere av nedennevnte eiendommer avgir nedenstående erklæring som tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49 Ole Bullsgt., 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15 Johan Svendsensgt. og 1 Johan Selmersgt. er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de drensledninger og gårdskummer med avløp som er felles.

Oslo, den 2. september 1954

Boliglaget
Torshov kv. XII/XIII

Tobias Torgersen Bjarne Olsen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251048
Vår referanse: 3782062/26670070
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 112

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417294	105	23.9.1954	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	125	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. 1954/417294/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:37

Ole Bullsg. 35

17294/1954
avskrift 23/9-54

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kvartal XII og XIII

~~en del av~~ eiendommen e Ole Bullsgt. 35,37,39,41,43,45,47,49, Johan Svendsensgate 1,3,5,7,9,11,13,15, J. Selmersgt.1.

Denne har fått

og er 7451.4 m² stor. Målebrev, datert —.—, tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.51 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. 2235,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt ~~utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens~~ ~~utmeringsbestemmelser~~

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XII/XIII

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.580.000,- og kr. 1.224.400,- begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 2. september 1954
Boligrådmannen.

Vedl. 1 utt. av Hfr. 54 vedk. "Boliglaget Torshov kv. XII - XIII" reg. 93-1954 el. Lagts skyld av Torbjørn Torgersen tonv. Bjarne Osvald Olsen, medlemm. Henry Johansen, Olaf Kristian Hansen, Harald Kolsås; Valgmenn: Rolf Gunnar Kjenksen, Torleif Karlsen, Gunnar Lundby, Maurice Henriksen og Ole Johs. Mikkelsen. Finnes det legnes at to medlemmer i fellesskap o.fl.

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251048
Vår referanse: 3782065/26670085
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 122

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
508103	105	23.5.1989 23.5.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	182	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/508103/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 14:06

Dok. 8103 1959 1
23. mai

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. [illegible]

[illegible] gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 23/5 19 59

Boligl[illegible]
[illegible]hov kv.

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____ / _____ 19 _____

Skatteetaten

Dato
24.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 957 325 343 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Ole Bulls gate 35, 0475 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 550 370
Som sekundærbolig:	kr 6 201 481

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ole Bulls gate 35

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	1 min 0 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.2 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Torshovhagen Doremi barnehage (1-5... 49 barn	4 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vossegata	1 min
Bunnpris President	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Apotek 1 Torshov	6 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	7 min
Mudo Torshov	9 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

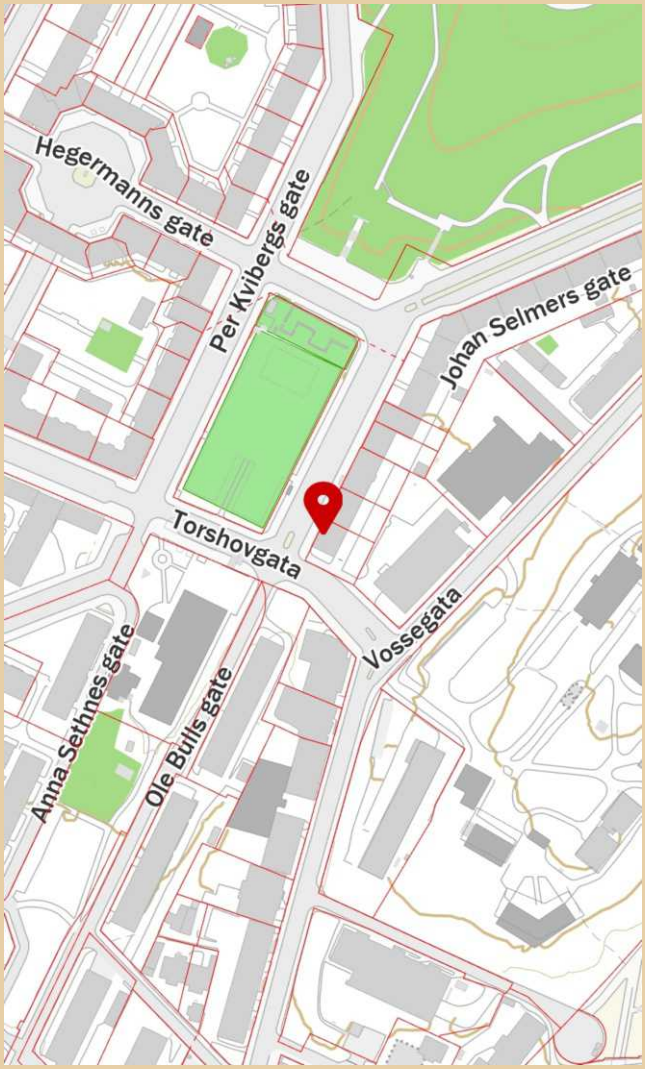
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Ole Bulls gate 35, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 182, andelsnr. 4 i TORSHOV KV 12 BORETSSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251048

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
