PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

ERIKA NISSENS GATE 1

Vedlegg

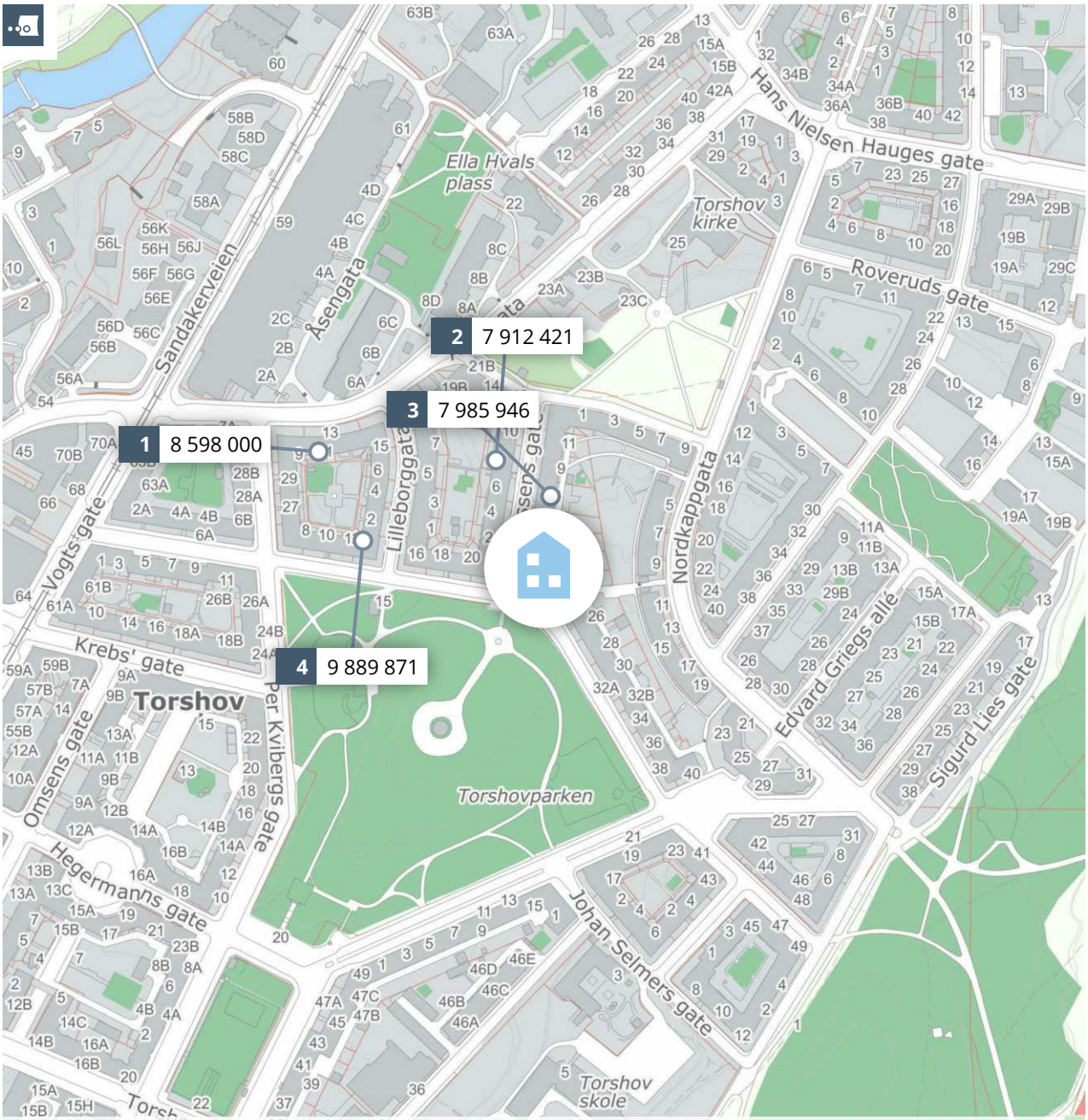
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

ERIKA NISSENS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 06.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erika Nissens gate 1, 0480 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1923

GNR 224 BNR 127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 8

Verdivurdert til

7 200 000

75 178	7 275 178	105 437
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	4 451
Formue	47 554
Soverom	2
Etasje	1

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åsengata 11 78 m² 1922 2. etg 2 sov	28.08.2024	7 700 000	**8 475 000**	123 000	8 598 000	**110 231**
2 Erika Nissens gate 8 79 m² 1923 1. etg 3 sov	08.12.2025	7 950 000	**7 750 000**	162 421	7 912 421	**100 157**
3 Erika Nissens gate 7 78 m² 1924 2. etg 3 sov	07.02.2025	7 200 000	**7 900 000**	85 946	7 985 946	**102 384**
4 Agathe Grøndahls gate 14 90 m² 1923 2. etg - sov	01.07.2024	-	**9 750 000**	139 871	9 889 871	**109 887**

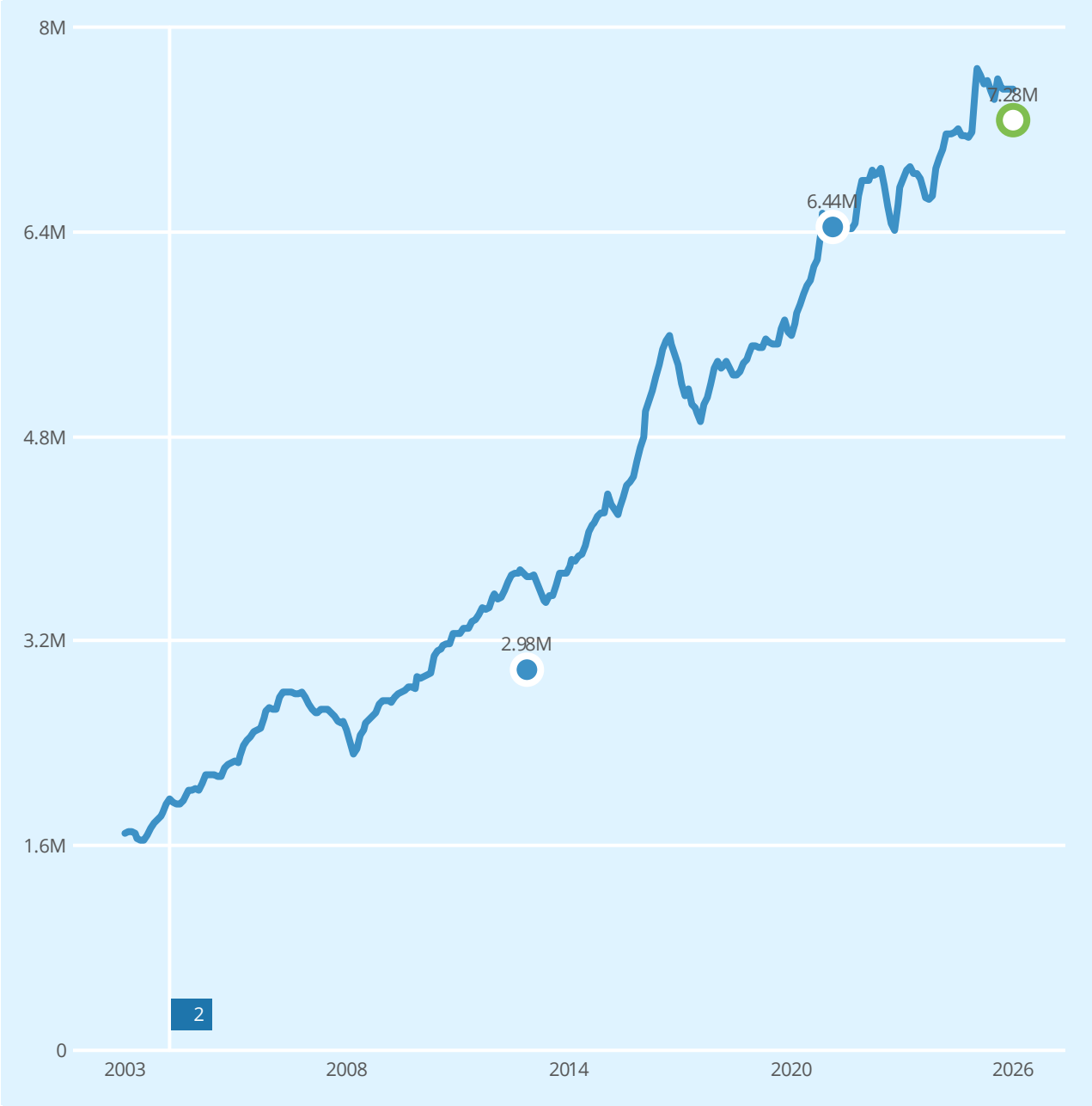
Lekker 3-roms parkleilighet med utsikt mot herlige Torshovparken samt gårdsrom.
Leiligheten ligger særskilt bra til på høyden av Agathe Grøndahls gate / Torshovparken.
Det er ikke ofte man finner leiligheter med denne beliggenheten.
Boligen er hovedsakelig nyoppusset i 2013 med mange flotte detaljer. Nytt kjøkken i 2025.
Flott klassisk Torshovbebyggelse - "Langgården" med stort parkmessig gårdsrom.
Meget veldrevet borettslag med ryddig økonomi.
Boligen inneholder: 1.etasje: Entre / gang, separat wc. Pent flislagt bad med gulvvarme. Bad oppusset i 2013 med fin størrelse.
Soverom 1 - hovedsoverom vendt mot parkmessig gårdsrom. Soverom 2 vendt mot syd og Torshovparken.
Romslig stue med sjarmerende peisovn (stuen er vendt mot herlige Torshovparken), Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue.
Ny Epoq kjøkkeninnredning i 2025 med integrerte hvitevarer: Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl-og fryseskap.
Boligen ligger sentralt og rolig til på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen forventes lettomsettelig.

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

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

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

Historiske omsetninger



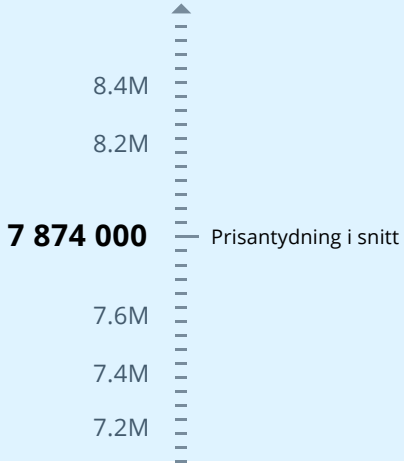
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.05.2021	20.05.2021	19.08.2021	5 950 000	6 350 000	90 712	6 440 712
03.06.2013	11.06.2013	09.08.2013	2 490 000	2 875 000	101 960	2 976 960

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 8 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

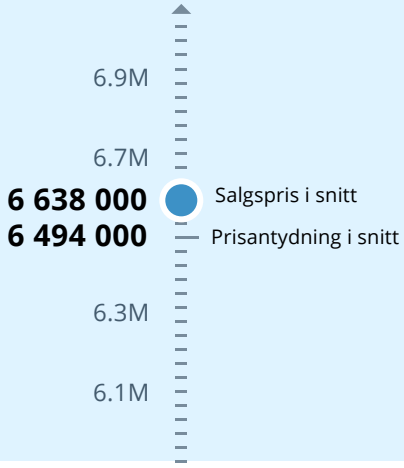


Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 8 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

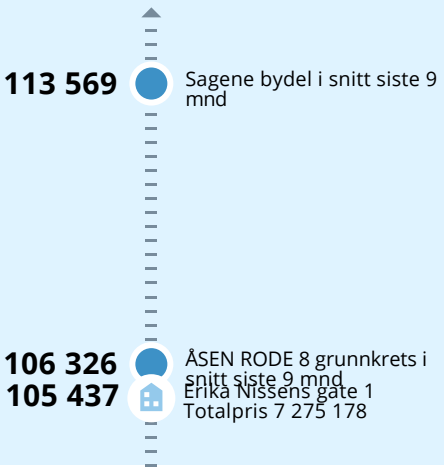


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Erika Nissens gate 1, 0480 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 127

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 28.12.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25364 **Referansenummer:** LF5075

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje, meget sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Opprinnelig naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad.

Peis med innsats for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning, i forbindelse med stue.
Epoq innredning ble montert i 2025.
Innredning med grå, glatte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Separat toalettrom med flislagt gulv og ellers malte flater.
Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg. Tilluft via luftehull i dørblad.

Flislagt baderom.
Det er opplyst at baderommet ble totalt modernisert i 2013 (i henhold til tidligere prospekt og eier).
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 2 loftsboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 1. etasje:

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

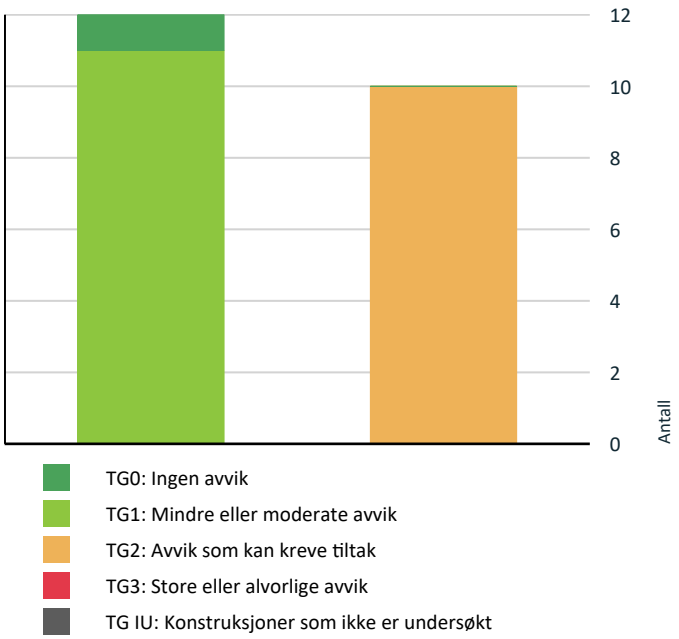
Etter visuell befaring og sammenligning med originale byggetegninger fremkommer det at det er gjort endringer i leilighetens planløsning etter oppføring.
Datiden to værelser har blitt åpnet noe opp, og kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
Kjøkken er flyttet til tidligere oppholdsrom, som er delt av til soverom og åpen kjøkkenløsning.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
Det har blitt etablert et baderom hvor man tidligere hadde kott og spiskammer.

Endringene har ikke blitt utført av nåværende eiere.
Det er ikke kjent når endringene ble utført.

Det er ikke funnet byggesak for utførte tiltak med bruksendring av bodareal, etablering av bad og flytting av kjøkken.
Kjøper overtar boligen som den er, herunder eventuelt behov for byggesøknad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE:



Byggeår
1924

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 3 etasjer, kjeller og utbygd loftetasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Det er montert utvendig markise (med snorfunksjon) på stuevindu og det ene soveromsvinduet.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør fra 1982 (B30) med kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig slammet/pusset og malt.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er monter.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og toalettrom/wc.
Ellers lakkerte, originale tregulv (opplyst å være slipt og overflatebehandlet i 2013).

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights (led) i entré/gang og på bad.

Tilstandsrapport

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,81 m.

Opplysninger gitt av eier:

•2021 – Malt overflater stue. Arbeid utført av eier.
•2021 – Malt tak stue og kjøkken. Arbeid utført av eier.
•2025 – Malt overflater soverom. Arbeid utført av eier.
•2025 – Malt overflater soverom. Arbeid utført av eier.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje sett ut fra bygningsdelens alder.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr. etasje).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard, i stue/kjøkken målt til ca. 17 mm gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

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.

Det ble målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 17 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.
Pipeløp er opplyst å være rehabilitert i 2012 i regi av borettslaget.

Murt elementpeis med innsats for vedfyring, i stue.

Steinplater på gulv foran ildsted (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører samt malte innerdører i trevirke.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Dørhåndtaket til toalettrommet er noe løst.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Garderobeskap med speilfronter.

Soverom 1:
- Garderobeskap (Ikea Pax) med glatte, folierte fronter. Montert av eier i 2025.

Soverom 2:
- Skyvedørsgarderobe med speil- og folierte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.
Det er opplyst at baderommet ble totalt modernisert i 2013 (i henhold til tidligere prospekt og eier).

Tilstandsrapport

———

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Mosaikkfliser i dusjsone.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 42 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det påpekes at sluket er lokalisert i dusjsone.
Det er skyvedør med gulvskinne mot dusjsonen.
Det er en spalte mellom gulv og skinne, men denne er noe liten.
Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke renner raskt nok til sluk, ved en eventuelt lekkasje utenfor dusjsonen.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalte ved gulvskinne mot dusjsone bør endres slik at den blir større og kan ta unna eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner samt nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordkabel er festet til slukrist.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.
Det er noe krakelering i glasur i servant.
Speilskap på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med skyvedør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet i for av elektrisk styrt avtrekksvifte montert på ventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel. Spalten er noen liten.

———

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Luftespalte (for tilluft) ved terskel er noe liten i forhold til dagens krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres større luftespalte for tilluft, ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.
Hulltaking ble utført ved rørskap.
Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjsonen da veggen er av mur/betong.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning, i forbindelse med stue.

Ny Epoq innredning ble montert i 2025. Montert av MS montering.
Innredning med grå, glatte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt er installert. Installert av Boligelektrikeren AS.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen avtrekksventil i rommet.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Avtrekk er ført opp over overskap.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.
Spesielt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med flislagt gulv og ellers malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via luftehull i dørblad.

Veggmontert panelovn.

Liten hjørnemontert servant.

Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Det er en liten rustflekk på servanten på toalettrommet.

Tilstandsrapport

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg. Adkomst via luke, bak vaskemaskin.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Toalettrom/wc:
Synlige rørføringer i forkrommet kobber.
Eller er rørføringer lagt skjult i konstruksjoner.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber. Ukjent alder.

Interne stoppekraner er lokalisert ved rørstokk på bad.
Det er ikke kjent om disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

——

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Det er ikke observert noen veggventiler i yttervegger.

Avtrekk skjer via ventil på bad og toalettrom.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets vedtekter og regler.

ingen synlig avtrekksventil på kjøkken. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
Kjøkkenventilator over kjøkkensone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Det er avtrekksventil på vegg på det ene soverommet (opprinnelig kjøkken).

Det er ikke luftespalte ved terskel på innerdører (med unntak av bad).
Dette begrenser leilighetens luftgjennomstrømning til de forskjellige rommene.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder i leiligheten, plassert i hjørneskap på kjøkken.
Bereder på 117 Liter, merket med produksjonsår 2013.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

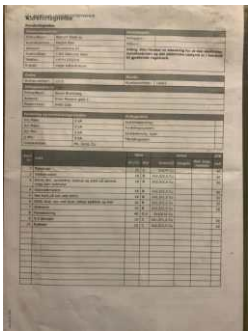
Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.

Tilstandsrapport

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

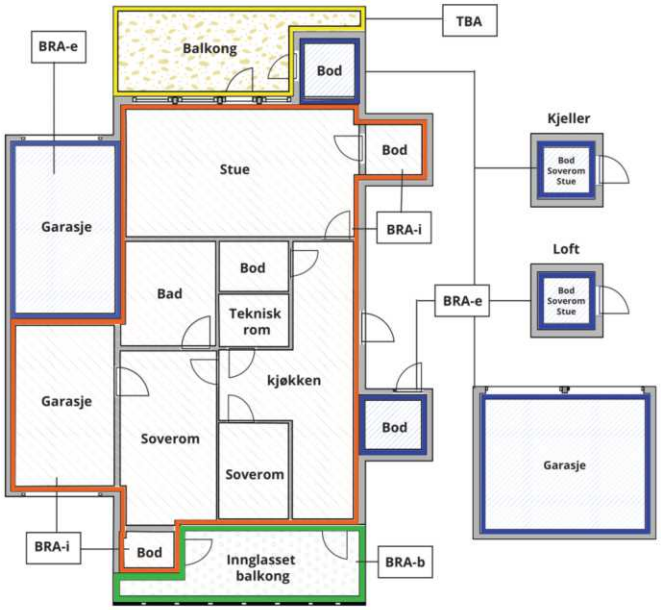
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 1. etasje:

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	69			69			69
Kjeller		5		5			5
Loft		4		4		2	6
SUM	**69**	**9**				**2**	**80**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, toalettrom, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

_____

Kjeller:
Bod på ca. 5,2 m².

Loft:
1 bod på ca 0,5 m².

1 bod med måleverdig areal på ca. 4 m².
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 6 m².

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Etter visuell befaring og sammenligning med originale byggetegninger fremkommer det at det er gjort endringer i leilighetens planløsning etter oppføring.
Datiden to værelser har blitt åpnet noe opp, og kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
Kjøkken er flyttet til tidligere oppholdsrom, som er delt av til soverom og åpen kjøkkenløsning.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
Det har blitt etablert et baderom hvor man tidligere hadde kott og spiskammer.

Endringene har ikke blitt utført av nåværende eiere.
Det er ikke kjent når endringene ble utført.

Det er ikke funnet byggesak for utførte tiltak med bruksendring av bodareal, etablering av bad og flytting av kjøkken.
Kjøper overtar boligen som den er, herunder eventuelt behov for byggesøknad.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Installasjon av ny kjøkkeninnredning Epoq innredning, montert av MS montering.
- Elektriske arbeider i forbindelse med ny kjøkkeninnredning, utført av Boligelektrikeren AS.
- Rørleggerarbeid i forbindelse med ny kjøkkeninnredning, Arbeid utført av Kama Rørlegger AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
3-roms leilighet i 1. etasje:	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Jenny Klem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	127	0	0	813.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Erika Nissens gate 1			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Xvii

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1/Torshov Kv 17 Borettslaget	958461798	1	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Jenny Klem og Toralf Christian Frich

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1	300	47 554	*31.12.2024*	75 178	*01.12.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje, meget sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
ca. 10 min. med buss til BI i Nydalen.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 813 m². Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Avtalen utløp opprinnelig i november 2021, og ble da fornyes automatisk, med en KPI-økning i henhold til varsel.

Inngang via gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalt, brostein og gressplen samt sittegrupper.
Ellers variert beplanting, lekeapparater og sittegrupper.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. idag på kr. 4 451,- pr. måned (kr. 53 412,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, tillegg bredbånd, dugnadsbidrag, renter og avdrag, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider: www.torshovkvartal17.no

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1924 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeårene.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Borettslaget består av 114 andelsleiligheter, fordelt på 16 oppganger.
Fellesvaskeri som er lokalisert i Erika Nissens gate 1. Benyttes etter gjeldende regler.

I 2021 ble det utført vedlikeholdsspyling av avløpsrør.
Nedgrave søppelcontainere ble etablert i 2020.
I 2020 ble alle lamper i fellesarealer byttet ut til led med bevegelsessensorer.
Drenering langs fasade og oppgradering av utebelysning samt montering av bom, utført 2018/2017.
Montert brannalarmanlegg, brannsikret internvindu i oppganger, renovert to takterrasser i 2016.
Alle avløpsrør ble kontrollert og spylt i 2014.
Rehabilitert piper og montert nye dørtelefoner i 2012.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	89594297	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251056

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jenny Klem	Toralf Frich

Gateadresse
Erika Nissens gate 1

Poststed	Postnr
OSLO	0480

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251056

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av blandebatteri, montering og remontering av varmtvannstank

Arbeid utført av: Kama Rørlegger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 154251056

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2018, før vår eiertid

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: Normal

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251056

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: 154251056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Klem	25b26e1502e2ad31e37d4c0ba0fb62d68c01f426	05.01.2026 12:20:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toralf Frich	46e28f95827c26a45494f03cb291fcc0ea95ba74	05.01.2026 12:13:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251056

→ 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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/1	**Fødselsdato eier:**	17.11.1997
Erika Nissens gate 1	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.01.1997
0480 OSLO	**Eiere:**	Toralf Frich, Jenny Klem		
Organisasjonsnr: 958 461 798	**Andelsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 293**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Felleskostnader	3 125
	Renter og avdrag	645
	Tillegg bredbånd	473

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 151**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Felleskostnader	3 290
	Renter og avdrag	625
	Tillegg bredbånd	486
	Refusjon dugnad høst 2025	-300

Neste endring: **01.02.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 451**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		50
	Felleskostnader		3 290
	Renter og avdrag		625
	Tillegg bredbånd		486
	Refusjon dugnad vår 2025	(-300,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	75 178	Gjeld siste årsoppg.:	96 616
Klient ajourf. lån:	9 824 757	Klient gj. s. årsoppg.:	12 626 372

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175446, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.12.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 171

Saldo per 16.12.2025: 9 824 757

Andel av saldo: 75 179

Første termin/første avdrag: 15.01.2018 (siste termin 15.03.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 16.12.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

Gjeld:	96 616	Andre inntekter:	3 448

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/1	**Fødselsdato eier:**	17.11.1997
Erika Nissens gate 1	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.01.1997
0480 OSLO	**Eiere:**	Toralf Frich, Jenny Klem		

Organisasjonsnr: 958 461 798

6: Ligning - 2024

Annen formue:	47 554	Utgifter:	4 703

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1923
Gårds/bruksnr:	224/13, 224/129, 224/139, 224/137, 224/135, 224/133, 224/17, 224/16, 224/20, 224/131, 224/127, 224/15, 224/14, 224/21, 224/19, 224/18
Bygningstype:	Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	10044.7

Årlig festeavgift:	14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75
Avg. reguleres:	01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89594297

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1923	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	037-001	P-rom	74
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

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

Navneskilt til postkassen (58x94 mm) bestilles via Posten:
http://skiltbutikken.posten.no/variants/109.

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

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

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

Dete r vedtatt egne retningslinjer for styrets mandat til å fjerne vegitasjon på generalforsamlingen 04.06.2025

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/1	**Fødselsdato eier:**	17.11.1997
Erika Nissens gate 1	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.01.1997
0480 OSLO	**Eiere:**	Toralf Frich, Jenny Klem		

Organisasjonsnr: 958 461 798

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

GENERELL INFORMASJON
Nye eiere skal ha velkomstbrev

Laget har forkjøpsrett for andelseiere.

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

Forsikringsskade meldes via styret

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

VIKTIG INFO TIL NYE EIERE - FELLESKOSTNADER
Informasjon om eFaktura og Avtalegiro sendes fra OBF til ny eier på e-post.
E-posten kan havne i spam-filteret, så sjekk dette. Dersom e-post med felleskostnader ikke er mottatt senest en måned etter overtakelse, ta kontakt med OBF på firmapost@obf.no.

Det anbefales at eiere "takker ja til alle efakturaer" i egen nettbank for å enkelt motta faktura for felleskostnader direkte i nettbanken fra første betaling.

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 497,-

Annen informasjon:

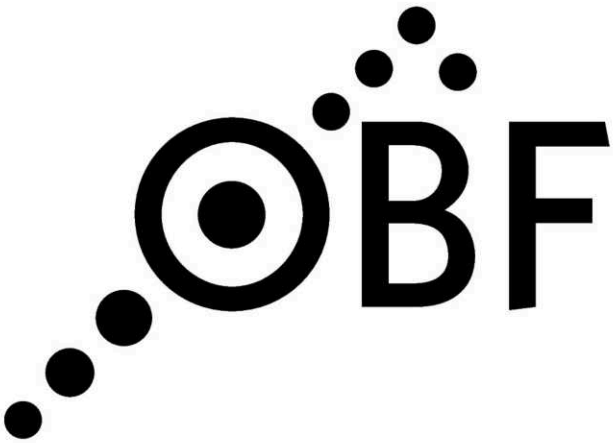
Borettslaget Torshov KV XVII

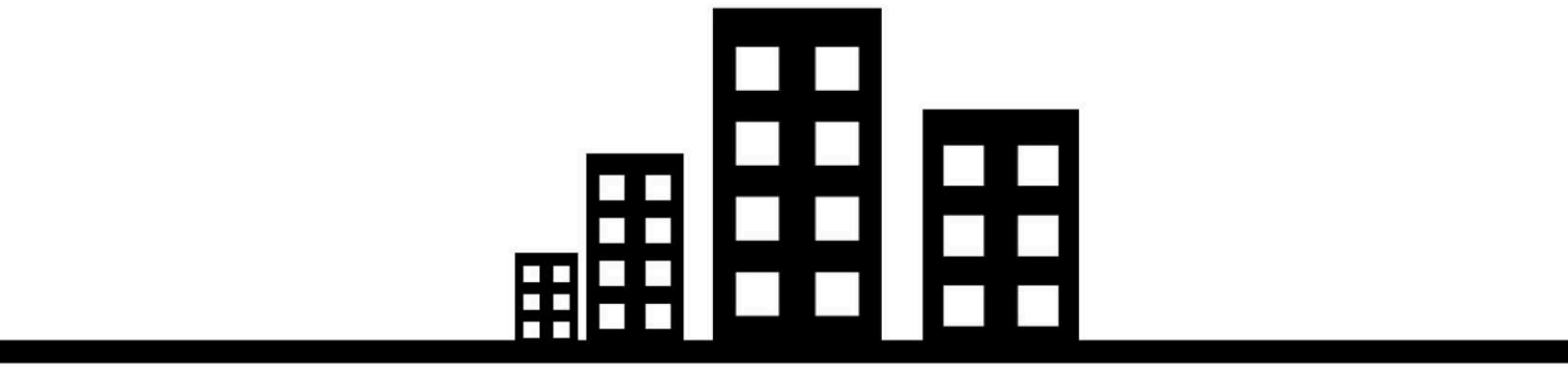
Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 19:30

Sted: Deichmann, Torshov


OBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshovkvartal17.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 XVII tirsdag 27.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XVII

Tirsdag 27.05.2025, kl 19:30
Deichmann, Torshov

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XVII

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd blir dekket av disponible midler.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 259.000,- + indeksregulering på 2,6%. Ny sum 265 734,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

På bakgrunn av konflikten mellom Telia og TV 2 har styret innledet dialog med Telia, og vi vurderer alternative løsninger. Det gjenstår fortsatt ett år av avtalen med Telia.

Styret arbeider også med å vurdere kapasiteten på strømnettet, som er fra byggeår.

Styret, sammen med andre borettslag i nabolaget har undertegnet på et felles opprop mot nedleggelse av Nordpolen skole.

Borettslaget har en avtale med gartner som beskjærer busker og trær i henhold til gjeldende plan for bakgården. Vi ønsker å presisere at enkeltpersoner ikke har anledning til å plante større busker eller trær på fellesarealer/i felles grunn. Dersom dette er ønskelig må det henvendes til styret.

5. Forslag

5.1 Mandat for borettslagsstyret i Torshov kvartal XVII vedrørende fjerning av trær og annen vegetasjon

1. Formål
Dette mandatet har som formål å regulere borettslagsstyrets rett og plikt til å fjerne trær og vegetasjon som utgjør en risiko eller skaper problemer for bygningsmasse, synlig og usynlig infrastruktur, og helse, miljø og sikkerhet (HMS) for beboerne.

2. Omfang
Mandatet gjelder alle trær og all vegetasjon innenfor borettslagets område

3. Styrets rettigheter og plikter

- Styret har rett til å inspisere, vurdere, og treffe nødvendige tiltak basert på kriteriene i punkt 4
- Styret skal sørge for at fjerning av trær og vegetasjon utføres på en sikker og miljøvennlig måte.

4. Vurderingskriterier
Ved vurdering av behovet for fjerning av trær og vegetasjon skal styret ta hensyn til:

- Risiko for skade på bygningsmasse og infrastruktur.
- Potensielle HMS-problemer for beboerne som følge av nærstående trær og vegetasjon, herunder eksempelvis mangel på tilstrekkelig dagslys inn i leilighetene.
- Sykdom på trær og vegetasjon
- Ivareta sikkerheten til beboerne ved å redusere risikoen for kriminell aktivitet i bakgården
- Miljømessige konsekvenser av fjerning.
- Kostnader og praktiske hensyn ved fjerning.

5. Dokumentasjon og rapportering

- Alle beslutninger om fjerning av trær og vegetasjon skal dokumenteres skriftlig.
- Styret skal føre en logg over inspeksjoner, vurderinger og utførte tiltak.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å fjerne trær og vegetasjon som utgjør en risiko eller skaper problemer for bygningsmasse, synlig og usynlig infrastruktur, og helse, miljø og sikkerhet (HMS) for beboer iht. retningslinjer og beskrivelse i innkallingen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder, Henrik Høllen, har flyttet og trekker seg derfor fra vervet. Det foreslås derfor at det velges ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Oda Helene Bergland Aarhus, Helge Atle Rønningsen og Lise Salen Helland.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Bjørnar Solberg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Snorre Myrlund Larsen, Kari Melum, Linn Buhaug Solbakken, Toralf Frich og Catharina Sletner.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 04.05.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Styreleder, Henrik Høllen
Styremedlem, Helge Atle Rønningsen
Styremedlem, Lise Salen Helland
Styremedlem, Oda Helene Bergland Aarhus
Styremedlem, Bjørnar Solberg
1. varamedlem, Snorre Myrlund Larsen
2. varamedlem, Catharina Sletner
3. varamedlem, Kari Melum
4. varamedlem, Toralf Frich
5. varamedlem, Linn Buhaug Solbakken

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV XVII

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henrik Høllen
Styremedlem, Helge Atle Rønningsen
Styremedlem, Lise Salen Helland
Styremedlem, Oda Helene Bergland Aarhus
Styremedlem, Bjørnar Solberg
1. varamedlem, Snorre Myrlund Larsen
2. varamedlem, Catharina Sletner
3. varamedlem, Kari Melum
4. varamedlem, Toralf Frich
5. varamedlem, Linn Buhaug Solbakken

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshovkvartal17.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 XVII

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Navneskilt til postkassen (58x94 mm) bestilles via Posten:
http://skiltbutikken.posten.no/variants/109.

Vaskeri

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

Bruksoverlating/utleie

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

I 2024 ble det registrert 3 bruksoverlatinger.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2021
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Videre oppgradering av sykkelskur.

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

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

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

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

2017
- Drenering langs fasade

2016
- Montert brannalarmanlegg, brannsikret internvindu i oppganger, renovert to takterrasser.

2014
- Alle avløpsrør spylt og kontrollert.

2012
- Rehabilitert piper og montert nye dørtelefoner.

2006
- Skiftet vinduer og stoppekraner

Oppgraderinger
Soil- og vannrørene er hovedsakelig originale fra byggeåret. De siste årene har det vært noen vannlekkasjer, og noen av disse har vært knyttet til senere påkoblinger utført av andelseiere – ikke som følge av rørnettets alder eller tilstand. Det vil uansett være hensiktsmessig å utbedre disse før ytterligere skade oppstår. På generalforsamlingen i

2024 ble det vedtatt at styret skal igangsette arbeidet med strømpelegging av soil- og vannrør.

Styret er godt i gang med kartlegging av soilrør og overvannsrør.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet flere hundre styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, vaskeri, velferd, vvs/soilrør, dugnad mm.

I tillegg til dette har vi håndtert to pipebranner, rehabilitert to takterrasser, utbedret flere lekkasjer fra både rør og varmtvannstanker, samt håndtert nøkkelhåndtering, bytte av låser, dørpumper – og mye, mye mer.

06.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 250 996	5 818 534	6 245 100	6 558 112
Sum		**6 250 996**	**5 818 534**	**6 245 100**	**6 558 112**
Andre inntekter	2	70 171	142 000	0	0
Sum andre inntekter		**70 171**	**142 000**	**0**	**0**
Sum		**6 321 167**	**5 960 534**	**6 245 100**	**6 558 112**
Forretningsførsel og revisjon	3	309 072	299 091	310 225	324 500
Lønn og honorar	4	295 519	285 250	285 250	295 519
Vedlikehold	5	2 091 011	840 361	1 000 000	1 200 000
Eksterne tjenester	6	518 307	457 272	479 881	470 000
Kabel-tv og bredbånd		645 947	702 343	777 024	646 750
Forsikring		588 458	555 173	591 968	630 000
Kommunale avgifter		1 308 098	1 093 055	1 296 000	1 450 000
Festeavgifter		236 764	236 764	236 764	236 764
Brensel og strøm		75 475	84 153	140 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	225 251	297 328	170 000	160 000
Sum		**6 293 901**	**4 850 789**	**5 287 112**	**5 513 533**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**27 266**	**1 109 745**	**957 988**	**1 044 579**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**27 266**	**1 109 745**	**957 988**	**1 044 579**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	188 916	157 361	0	0
Renteinntekter	8	139 372	115 549	15 000	0
Rentekostnad	9	614 714	584 392	645 822	581 745
Andre finansposter	10	-52 112	-48 484	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-234 314**	**-262 998**	**-630 822**	**-581 745**
Årsresultat	**11**	**-207 048**	**846 747**	**327 166**	**462 834**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-405 735	-401 806	-391 085	-429 637
Endring i disponible midler	**11**	**-612 783**	**444 941**	**-63 919**	**33 197**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	5 811 309	5 811 309
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**5 813 809**	**5 813 809**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		85 609	116 669
Til gode av forretningsfører		1 100	4 500
Forskuddsbetalte kostnader	13	1 291 160	1 324 579
Andre fordringer		12 263	0
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		4 494	4 320
Innestående på driftskonto		2 756 638	3 372 234
Innestående på særvilkår		420 911	406 552
Sum omløpsmidler		**4 572 175**	**5 228 853**
SUM EIENDELER		**10 385 984**	**11 042 662**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	35 000	35 000
Annen egenkapital 1.1		-502 694	-1 349 441
Årets resultat	11	-207 048	846 747
Sum egenkapital	**15**	**-674 742**	**-467 694**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	10 240 612	10 646 347
Sum langsiktig gjeld		**10 240 612**	**10 646 347**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 305	16 988
Gjeld til forvaltningsklient		2 499	2 450
Leverandørgjeld		724 410	789 598
Påløpne renter		27 875	31 039
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		18 121	16 356
Annen kortsiktig gjeld		18 904	7 577
Sum kortsiktig gjeld		**820 114**	**864 008**
Sum gjeld		**11 060 726**	**11 510 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 385 984**	**11 042 662**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Sted:_____, dato:_____

Henrik Høllen Styreleder	Lise Salen Helland Styremedlem	Bjørnar Solberg Styremedlem
Helge Atle Rønningsen Styremedlem	Oda Helene Bergland Aarhus 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	4 428 984	4 139 230	4 429 003	4 899 981
3607 Renter og avdrag	1 036 872	918 240	1 036 907	1 011 382
3613 Salg av nøkler	0	3 000	0	0
3625 Inntekt bredbånd	665 190	667 014	665 190	646 749
3630 Dugnadsbidrag	43 200	40 800	30 000	0
3690 Andre inntekter	0	450	0	0
3692 Inntekt vaskeri	76 750	49 800	84 000	0
Sum	**6 250 996**	**5 818 534**	**6 245 100**	**6 558 112**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	70 171	142 000	0	0
Sum	**70 171**	**142 000**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 er tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	6 760	8 500
Forretningsførerhonorar	242 490	238 908	248 465	251 000
Aksjeutbytte fra OBF	-188 916	-157 361	0	0
Annen regnskapsførsel	59 457	53 683	55 000	65 000
Sum	**120 156**	**141 730**	**310 225**	**324 500**

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	259 000	250 000	250 000	259 000
Arbeidsgiveravgift	36 519	35 250	35 250	36 519
Sum	**295 519**	**285 250**	**285 250**	**295 519**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	946 325	701 962	1 000 000	1 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	917 324	65 504	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	219 362	72 245	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	650	0	0
6695 Egenandel forsikring	8 000	0	0	0
Sum	**2 091 011**	**840 361**	**1 000 000**	**1 200 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	444 660	409 233	424 881	455 000
6360 Renhold	8 000	0	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	10 529	213	15 000	15 000
6725 Juridisk rådgivning	0	0	10 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	30 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	43 713	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	55 118	4 113	0	0
Sum	**518 307**	**457 272**	**479 881**	**470 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	6 924	14 869	0	0
6550 Driftsmateriale	1 915	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 848	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 069	1 039	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	208	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	13 280	7 890	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 294	10 753	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	24 060	69 740	0	0
7790 Andre driftskostnader	171 708	189 982	170 000	160 000
Sum	**225 251**	**297 328**	**170 000**	**160 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8049 Renteinntekt styrekonto	0	136	0	0
8050 Renteinntekt bank	135 046	115 414	15 000	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1503.42.11555	174	0	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 152	0	0	0
Sum	**139 372**	**115 549**	**15 000**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 8398.71.75446	614 714	584 392	645 822	581 745
Sum	**614 714**	**584 392**	**645 822**	**581 745**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-52 112	-48 484	0	0
Sum	**-52 112**	**-48 484**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**4 364 845**	**3 919 903**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-207 048	846 747
Avdrag langsiktig lån	-405 735	-401 806
B. Årets endring i disponible midler	**-612 783**	**444 941**
C. Disponible midler 31.12	**3 752 061**	**4 364 845**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	646 928	588 458
1749 Forskuddsbetalte kostnader	644 232	736 121
Sum	**1 291 160**	**1 324 579**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 117 andeler á kr 100 per rom.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	opplåning samt innfrielse av eksisterende lån
Lånenummer:	**83987175446**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.85 %
Beregnet innfridd:	15.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	13 473 000
Lånesaldo 01.01:	10 662 703
Avdrag i perioden:	403 970
Lånesaldo 31.12:	**10 258 733**
Saldo 5 år frem i tid:	7 834 929

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175446	1	180 800	180 800
	1	164 278	164 278
	1	144 751	144 751
	2	142 955	285 910
	1	139 441	139 441
	1	134 757	134 757
	1	134 491	134 491
	1	134 043	134 043
	1	132 862	132 862
	1	132 648	132 648
	1	131 369	131 369
	1	130 236	130 236
	1	129 396	129 396
	1	127 380	127 380
	1	124 860	124 860
	1	121 725	121 725
	1	119 952	119 952
	1	119 746	119 746
	1	118 636	118 636
	1	118 440	118 440
	1	117 637	117 637
	1	117 577	117 577
	3	116 574	349 722
	1	115 710	115 710
	1	114 773	114 773
	1	112 066	112 066
	1	110 863	110 863
	1	110 667	110 667

Lån

1	108 194	108 194
1	106 929	106 929
1	106 383	106 383
1	105 991	105 991
1	105 973	105 973
1	105 315	105 315
1	105 189	105 189
1	104 088	104 088
1	102 403	102 403
1	101 120	101 120
1	98 591	98 591
1	97 915	97 915
1	97 831	97 831
1	97 201	97 201
1	97 112	97 112
1	96 869	96 869
1	96 473	96 473
1	94 289	94 289
1	94 233	94 233
1	93 435	93 435
1	91 266	91 266
1	90 986	90 986
1	90 202	90 202
2	85 946	171 892
1	85 107	85 107
1	79 563	79 563
2	78 500	157 000
1	77 492	77 492
3	76 428	229 284
1	75 308	75 308
3	74 356	223 068
1	73 969	73 969
2	73 124	146 248
6	72 061	432 366
3	71 109	213 327
2	69 989	139 978
4	69 037	276 148
1	68 393	68 393
3	67 805	203 415
2	66 853	133 706
2	65 790	131 580
4	63 606	254 424
4	61 534	246 136
1	59 855	59 855
3	59 407	178 221
8	42 441	339 528

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV XVII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XVII

Styreleder	Henrik Høllen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Bjørnar Solberg (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Lise Salen Helland (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Helge Atle Rønningsen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Oda Helene Bergland Aarhus (sign.)	18.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XVII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV XVII som viser et underskudd på NOK 207 048. 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 01.04.2025

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, 1. april 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 01.04.2025

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)*

01.04.2025 16:10:11

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

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XVII tirsdag 27.05.2025 kl. 19:30 - Deichmann, Torshov .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XVII

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 20 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede. Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Øyvind Krogh og styreleder Henrik Høllen enstemmig 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 tatt til orientering. Det er ønske om at det sendes ut orientering om riktig fyring for å unngå pipebrann.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble enstemmig besluttet fremført som 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 265 734 (økning med kr 2,6%). Enstemmig godkjent.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

På bakgrunn av konflikten mellom Telia og TV 2 har styret innledet dialog med Telia, og vi vurderer alternative løsninger. Det gjenstår fortsatt ett år av avtalen med Telia.

Styret arbeider også med å vurdere kapasiteten på strømnettet, som er fra byggeår.

Styret, sammen med andre borettslag i nabolaget har undertegnet på et felles opprop mot nedleggelse av Nordpolen skole.

Borettslaget har en avtale med gartner som beskjærer busker og trær i henhold til gjeldende plan for bakgården. Vi ønsker å presisere at enkeltpersoner ikke har anledning til å plante større busker eller trær på fellesarealer/i felles grunn. Dersom dette er ønskelig må det henvendes til styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Mandat for borettslagsstyret i Torshov kvartal XVII vedrørende fjerning av trær og annen vegetasjon

1. Formål
Dette mandatet har som formål å regulere borettslagsstyrets rett og plikt til å fjerne trær og vegetasjon som utgjør en risiko eller skaper problemer for bygningsmasse, synlig og usynlig infrastruktur, og helse, miljø og sikkerhet (HMS) for beboerne.

2. Omfang
Mandatet gjelder alle trær og all vegetasjon innenfor borettslagets område

3. Styrets rettigheter og plikter

- Styret har rett til å inspisere, vurdere, og treffe nødvendige tiltak basert på kriteriene i punkt 4
- Styret skal sørge for at fjerning av trær og vegetasjon utføres på en sikker og miljøvennlig måte.

4. Vurderingskriterier
Ved vurdering av behovet for fjerning av trær og vegetasjon skal styret ta hensyn til:

- Risiko for skade på bygningsmasse og infrastruktur.
- Potensielle HMS-problemer for beboerne som følge av nærstående trær og vegetasjon, herunder eksempelvis mangel på tilstrekkelig dagslys inn i leilighetene.
- Sykdom på trær og vegetasjon
- Ivareta sikkerheten til beboerne ved å redusere risikoen for kriminell aktivitet i bakgården
- Miljømessige konsekvenser av fjerning.
- Kostnader og praktiske hensyn ved fjerning.

5. Dokumentasjon og rapportering

- Alle beslutninger om fjerning av trær og vegetasjon skal dokumenteres skriftlig.
- Styret skal føre en logg over inspeksjoner, vurderinger og utførte tiltak.

Vedtak:
Vedtatt med 18 stemmer for, 3 stemmer mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Øystein Lintoft ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Helge Rønningsen, Lise Helland og Serianne Asak ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Catharina Sletner, Snorre Larsen, Kari Melum, Frøydis Enstad og Brigt Vaage ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Hans Kjæstad, Ole Kvissel, Sissel Antonsen ble enstemmig vedtatt for 1 år som valgkomité

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 21:19

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Øystein Lintoft for 1 år
- Styremedlem: Bjørnar Solberg 1 år igjen
- Styremedlem: Helge Rønningsen for 2 år
- Styremedlem: Lise Helland for 2 år
- Styremedlem: Serianne Asak for 2 år
- Varamedlem: Catharina Sletner for 1 år
- Varamedlem: Snorre Larsen for 1 år
- Varamedlem: Kari Melum for 1 år
- Varamedlem: Frøydis Enstad for 1 år
- Varamedlem: Brigt Vaage for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XVII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Krogh (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Henrik Høllen (sign.)	30.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XVII

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

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

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

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

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Utbygging av kjeller og loft

7.1 Formål

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

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

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

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

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

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

7.2 Utbygningstillatelse

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

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

7.3 Utbygningsareale

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

7.4 Skisser

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

7.5 Varsel til naboer i oppgangen

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

7.6 Styrets godkjennelse av byggesøknaden

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

7.7 Søknadens gyldighet

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

7.8 Kontrakt

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

7.9 Bod

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

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

7.10 Kjøpesum og fellesutgifter

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

7.11 Andre kostnader

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

Sist revidert på generalforsamling 16. Juni 2011

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

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

ORDENSREGLER

(redigert april 2008)

Pgf. 1 – BRUDD PÅ HUSORDEN

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

Pff. 2 – BRUK AV LEILIGHETEN

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

Pgf. 3 – TRAPPEOPPGANGER / FELLESAREALER

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

Pgf. 4 – DYREHOLD

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

Pgf. 5 – BRUK AV UTENDØRS AREALER

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

Pgf. 6 – HENVENDELSER

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

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

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

Veileder for utbygging

Generelt
Veilederen er et vedlegg til vedtektene og ble vedtatt av Generalforsamlingen 30. mai 2002. Veilederen er ment som en orientering fra Styret og inneholder svar på de mest spurte spørsmål. Veilederen omfatter utbygging av lofts- og kjellerareal samt ombygging av eksisterende boligareal. Styret skal varsles om alt som etter Plan- og Bygningsloven er søknadspliktig (se under). For Styrets del er det kun i forbindelse med lofts- og kjellerutbygging, at nabosamtykke er nødvendig. For Plan- og Bygningsetatens del, må naboer med ***andre gårds- og bruksnummer*** varsles.
Ta kontakt med PLAN OG BYGG vedrørende detaljert informasjon om søknads prosessen.

Hvem kan bygge ut?
Borettslaget ønsker at andelseiere som etter vedtektene har mulighet til det, skal bygge ut lofts- og kjellerareal (jfr. § 24 Formål). Se borettslagets vedtekter (§25 Utbygningstillatelse og § 26 Utbygningsarealet).

Hva kan bygges ut?
Se borettslagets vedtekter (§ 26 Utbygningsarealet). Alle andelseiere i oppgangen skal ha bod i kjeller (sportsbod) på minimum 5 m2. Alle andelseiere skal også ha bod på loft (klesbod) på minimum 5 m2 under skråtak eller 3 m2 hvis takhøyden er minimum 1,5 meter (jfr. § 32 Bod). Kravet om sportsbod og klesbod er et krav som også stilles i Plan- og Bygningsloven og det er derfor ikke mulig å bytte til seg loftsareal mot kjellerareal eller omvendt. Alle skal ha bod både i kjeller og på loft. Der det tidligere allikevel er gjort byttehandel, har nåværende andelseier ingen rett på ny bod.
Forutsatt at krav til trapp (bredde, stigningsforhold og rekkverk) samt krav til romhøyde overholdes, kan fellesareal (boder) også legges over trapperom og i etasje på dette nivå hvis det er hensiktsmessig.

Det skal også være muligheter for tørking utenfor bod på loft. Det skal avsettes et areal på minimum 3 m2 (f.eks 1 m X 3 m) til felles tørkeplasser på loft. Dette arealet skal være utenfor gangarealet. Styret må vurdere arealkravet skjønnsmessig, ut i fra beliggenhet og luftemuligheter.

Ved utbygging må man selv undersøke krav til rømningsvei fra leiligheten (jfr. Plan- og Bygningsloven eventuelt veiledning "Innredning av leiligheter på loft og kjeller i murbygning" fra Plan- og Bygningsetaten).

Utbygger må påberegne å ha lik prosentandel boder under/over sitt boligareal. Man skal planlegge en rettferdig fordeling av arealet mellom naboer, slik at den ene ikke får mer boligareal for utbygging enn den andre. Man skal da avse like mye areal til fellesareal.

Loftsutbygger har rett til egen klesbod på fellesarealet på loftet. Hvis det er hensiktsmessig, står man fritt til å ha sin egen klesbod inne i leiligheten (jfr. Plan- og Bygningsloven). I slike tilfeller må man også kjøpe det arealet som skal brukes til bod; da det ikke lenger blir å betrakte som fellesareal. Sportsbod kan derimot ikke være innenfor leiligheten.
Arealet under trapp i kjeller skal kunne tilkomme beboere i 2. etasje ved lofts- og kjellerutbygging.

Fremgangsmåte

- 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. Søknaden skal inneholde en enkel, men målriktig planskisse som viser hvordan bodene til de andre andelseierne i oppgangen er tenkt plassert og utformet i henhold til krav. Utbygger skal skriftlig varsle alle andelseiere i oppgangen. Uttalelse fra naboene i oppgangen skal følge søknaden. Styret har et skjema som skal brukes til underskrifter fra naboer (siste side i Veilederen)

- Styret behandler søknaden og kommer eventuelt med sine innvendinger. Søker skal rette tegningene etter Styrets anmerkninger, men behøver som hovedregel ikke nye uttalelser fra naboer.
- Etter at Styret har godkjent søknaden, kan utbygger gå videre i planleggingen. Innen 6 måneder fra den dato Styret godkjenner søknaden, må han sende inn byggemelding til Plan- og Bygningsetaten. Går det lenger tid enn dette, må han søke Styret på nytt.
- Utbygger forplikter seg til å søke om byggetillatelse og herved følge Byggeforskriftene og Plan- og Bygningsloven. Søknadsskjema og veiledning fås hos Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune. Søknad og tegninger må utarbeides av arkitekt eller ingeniør med nødvendig godkjenning av aktuell kode for Ansvarlig Søker (SØK); Ansvarlig Prosjekterende (PRO) og Ansvarlig Kontrollerende for Prosjektering (KPR). Behandling av søknaden hos Plan- og Bygningsetaten tar flere måneder.
- Det er utarbeidet en helhetsplan for tak og fasader for lofts- og kjellerutbygginger som gjelder vårt kvartal (Kv. XVII). Denne er godkjent av By-antikvaren og klargjør hvor man eventuelt kan bygge terrasser og hvor i takflaten man kan plassere skråvinduer og arker. **Styret har ikke planer og snitt av gården**. Slike tegninger for det aktuelle lofts- eller kjellerareal som skal bygges ut, kjøpes hos Infobanken på Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
- Når igangsettingstillatelse er gitt fra Plan- og Bygningsetaten, skal kopi av denne sendes Styret **før** arbeidet igangsettes**. Styret skal også ha kopi av alle tegninger som er vedlagt søknaden om byggetillatelse.**
- Før arbeidet igangsettes skal Styret sammen med utbygger måle opp areal og skrive kontrakt. Det skal betales et engangsbeløp som er kjøpesummen for arealet, samt husleie for det utbygde arealet. Husleie betales fra kontrakt inngås. Styret sørger gjennom forretningsfører for at husleien blir regulert. Kjøper av tilleggsareal har full bruks- og råderett over dette på lik linje med areal i opprinnelig leilighet.
- Hensikten med utbygging er å utvide eget boareal. Det er derfor ikke anledning til å lage en ny boenhet, adskilt fra egen boenhet. Det nye boarealet skal forbindes med eksisterende boareal med trapp.
- Areal måles fra innsiden av eksisterende vegger og til senter av ny leilighets begrensende vegg (vegg mot nabo eller fellesareal). Areal med høyde mindre enn 1,5 meter skal trekkes fra. Høyde måles fra eks. gulv til underkant takstoler. Hvis det er pipe- og luftekanaler på mer enn 2,0 kvm, trekkes overskytende fra totalarealet.
- Taket ble lagt om i 1989, og tilrettelagt for loftsutbygging med lufting på utsiden av eksisterende taktro. Man kan derfor isolere direkte mot innsiden av eksisterende taktro.
- De gjeldende kvadratmeter priser og husleietillegg per 15.06.21 er som følger:

	Takhøyde < 1,5 meter	Takhøyde > 1,5 meter
Kjøp av loft		kr 20.000
Leie / loft		Husleie etter gjeldene m2 priser som det er for leiligheten.
Kjøp av kjeller		kr 10.000
Leie / kjeller		Husleie etter gjeldene m2 priser som det er for leiligheten.

Husleien reguleres på lik linje med øvrige husleie endringer.

- Byggeplass skal være på eget areal i byggeperioden. Fellesareal skal ikke brukes til dette formål. Utbygger er ansvarlig for rengjøring av fellesarealer i byggeperioden. Det kan lett bli skader på vegger og dører i trapperommet når noen bygger. Utbygger er ansvarlig for reparasjon av eventuelle skader.
- Utbyggingen skal foregå til minst mulig sjenanse for de andre beboerne og **skal være avslutten innen 8 måneder etter igangsetting.**
- Det minnes også om § 5 i Husordensreglene der det i punkt 1 står at det skal alminnelig ro etter kl. 22.00
- Tilleggsareal overdras i besiktet stand. Kjøper står ansvarlig for eventuelle skader som påføres bygning under byggeperioden samt skader som kan føres tilbake til utbyggingen.
- Strømnettet i gården har begrenset kapasitet og antall ampere skal fordeles på andelseierne i hver oppgang i forhold til boareal. Det må her tas høyde for full utbygging i kjeller og på loft. Styret skal før byggearbeidet starter, sette en begrensing for hvor mye strøm som kan tas ut for den aktuelle utbyggingen. Denne beregningen skal foretas av godkjent elektriker og dette arbeidet bekostes av utbygger.
- Bruksbesiktigelse og Ferdigbesiktigelse holdes etter skriftlig søknad til Plan- og Bygningsetaten. Hvis ingen alvorlige mangler eller feil finnes, gis Brukstillatelse og Ferdigattest. **Styret skal ha kopi av disse**.
- For øvrig gjøes det oppmerksom på at rørleggerarbeid må anmeldes til Oslo Vann- og Kloakkvesen, Rørleggeravdelingen.
- Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo energi, Anleggsavdelingen.
- Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må meldes til Oslo Brannvesen, Avdeling for byggesaker, fyringsanlegg.

GENERELT OM BYGGESØKNAD. INFORMASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSETATEN.

Plan- og bygningsetaten har presise svar på hvilke tiltak som krever byggemelding og i hvilken kategori man kan søke iht den nye Plan- og Bygningsloven (Enkle tiltak, 1-trinns Rammetillatelse eller 2-trinns Rammetillatelse). Dette er en forenklet orientering:

Av arbeider som krever byggetillatelse er bl.a:
Ominnredning av eksisterende bolig, herav innredning av rom på loft eller kjeller til beboelse, innredning av bad og WC, sammenslåing og oppdeling av leiligheter, reperasjon etter større sopp-, vann- og brannskader. Endring av fasade, f.eks utskifting av vinduer og ytterdører til annet utseende, endring av tak og tekking.

Av arbeider som ikke krever byggetillatelse og byggemelding er:
Endringsarbeider, f.eks innredning av rom på loft eller i kjeller til kortvarig opphold som f.eks badstue, tørkerom, trimrom eller hoppyrom.
Oppsetting/fjerning/flytting av ikke-bærende vegger (lettvegger). Installasjon av dusjkabinett (anmeldes bare til OVA).
Moderniseringsarbeider, f.eks innredning i rom, innvendig belegg og kledninger, tilleggsisolering for lyd, varme og fuktighet, nedforing av tak.
Vedlikeholdsarbeider, f.eks utskiftning av vinduer og ytterdører (samme type), oppussing av fasade (med nye farger, men ellers uendret), innvendig oppussing, mindre reperasjoner etter sopp-, vann og brannskade.
Selv om det ikke kreves søknad eller meldig for de ovennenvte arbeider, gjelder allikevel lover og forskrifter.

For øvrig gjøres det oppmerksom på at rørleggerarbeider må anmeldes gjennom autorisert rørleggermester til Oslo Vann- og Kloakkvesen, Rørleggeravdelingen (rørleggermelding).
Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Energi, anleggsavdelingen.
Innstallasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo Brannvesen, avdeling for byggesaker, fyringsanlegg vmv.

Byggesøknad består av følgende:
Søknadsskja for 1- eller 2-trinns Rammesøknad eller Enkel Tiltak.
Nabovarsel – eget skjema (Naboer er her naboer med andre gårds- og bruksnr.)
Utsnitt av reguleringskartmerket (i 2 eksemplarer).
Tegningen skal være i målestokk 1:500 med avmerkning av leiligheten. Utsnittet fås ved Infobanken.

Tegninger i målestokk 1:100 som viser:
Plan over hele loftet/kjelleren tilhørende aktuell oppgang, eksisterende og nytt.
Fasader, eksisterende og nye
Snitt, eksisterende og nytt
Tegningene skal vise:
Endringer og skille mellom gammelt og nytt
Bygningens yttermål.
Bruken av samtlige rom (kjøkken, soverom osv.)
Eksisterende og nye terrenglinjer på fasader og snitt.
Fri høyde i etasjene (på snitt).
Sokkelhøde (topp murkrone = underkant første bjelkelag i høydemeter over havet (cote)) på snitt.
Tegningene leveres i 2 sett, kontraktbrettet i A4-format. I tegningens nedre, høyre hjørne skal det finnes gårds- og bruksnummer, adresse, tegningens innhold, målestokk, dato, underskrift av ansvarlig søker (SØK) med telefonnummer.

Når søknaden er mottatt, foretar Plan og Bygningsetatens eksedisjon en rask "sjekk" på at den er korrekt utfylt og fullstendig. Hvis så er tilfelle, blir den registert og gitt et journalnummer. I motsatt fall blir den returnert med beskjed om hva som mangler.
Sakene fordeles så til saksbehandler som må se til at søknaden er i samsvar med alle aktuelle bestemmelser som er gitt i bygningslovgivningen, samt vurdere eventuelle naboprotester og søknader om dispensasjon.

Approbasjon
Approbasjon er en godkjennelse av søknaden med betingelser for byggetillatelse (igangsettingstillatelse). Det forlanges f.eks konstruksjonstegninger med statistiske beregninger for åpninger i bærevegger og tak, f.eks ved bygging av ark.

Byggetillatelse
Når alle betingelser i approbasjonen er oppfylt og gebyr betalt, gis igangsettingstillatelse. Fra dette tidspunkt skal bygningskontrollen ha tilsyn med byggeplassen. For å kunne klare dette, må utførende (UTF) varsle

bygningskontrollen når det arbeidet han vil ha kontrollert, er ferdig for besiktigelse. På igangsettingstillatelsen er det satt opp en liste over de byggearbeider det kan være aktuelt å kontrollere.
Tilsynet er en stikkprøvekontroll. Kommer bygningskontrolløren, skriver han en tilsynsrapport, kopi oppbevares på byggeplassen. Kommer han ikke, skriver ansvarshavende (UTF) rapporten og fortsetter byggearbeidene.
De viktigste besiktigelsene er:
Armering besiktiges når den er lagt, før støping tar til.
Bindingsverk, bjelkelag, takverk, stålbjelker besiktiges før de blir tildekket.
Isolasjon og dytt besiktiges før veggene lukkes.

Brukstillatelse/Ferdigattest
Bruksbesiktigelse og Ferdigbesiktigelse holdes etter skriftlig søknad til Plan- og Bygningsetaten. Hvis ingen alvorlige mangler eller feil finnes, gis Brukstillatelse og Ferdigattest.

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

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

Uttalelse fra naboer

Dette skjema skal brukes til å innhente samtykke / ikke samtykke ved lofts- og kjellerutbygging fra naboer i oppgangen. Når utbygger spør sine naboer om samtykke skal han/hun samtidig fremvise tegninger i målestokk, som viser at hver av naboene i oppgangen blir tilgodesett med stor nok lofts- og kjellerbod. Alle andelseiere skal ha en loftsbod (også kalt klesbod) må minimum 5 kvm (under skråtak) eller 3 kvm (minimum høyde 1,5 m) og en kjellerbod (også kalt sportbod) på minimum 5 kvm. Unntaket er at loftsutbygere kan ha sin egen klesbod inne i leiligheten. Dette gjelder imidlertid ikke kjellerutbyggere og kjellerbod.
Det er ikke mulig å bytte til seg loftsareal mot kjellerareal eller omvendt.

Som nabo skal du skrive under på oppropet, enten du er for eller imot ubygging. Er du imot, må du oppgi grunn. Hvis det er vanskelig å få tak i en nabo fordi denne er bortreist over lang tid eller bor et annet sted og fremleier, skal denne varsles med rekommandert sending. Kvittering skal da vedlegges dette skjema.

Se ellers Vedtektenes §24 om Styrets mulighet til å godkjenne lofts- og kjellerutbygginger i forhold til innvendinger fra naboer.

Utbygger:	

Naboer i oppgangen fyller ut:
(**JA** betyr samtykke, **NEI** betyr ikke-samtykke).

Etasje	Høyre/Midten/Venstre	JA	NEI	Underskrift (Kommentar på baksiden hvis NEI)

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kvartal 17
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 10.01.2022
	22/1068	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov kvartal 17 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 20. oktober 2020 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 224/13 mfl. ville bli regulert fra 1. desember 2021.

Festeavgift fra 1. desember 2021
Festeavgiften, kr 185 986, er oppregulert med 27,3 % fra 1. desember 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til desember 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 236 764.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. desember – 31. desember 2021, kr 4 231, vil bli bli ettersendt.

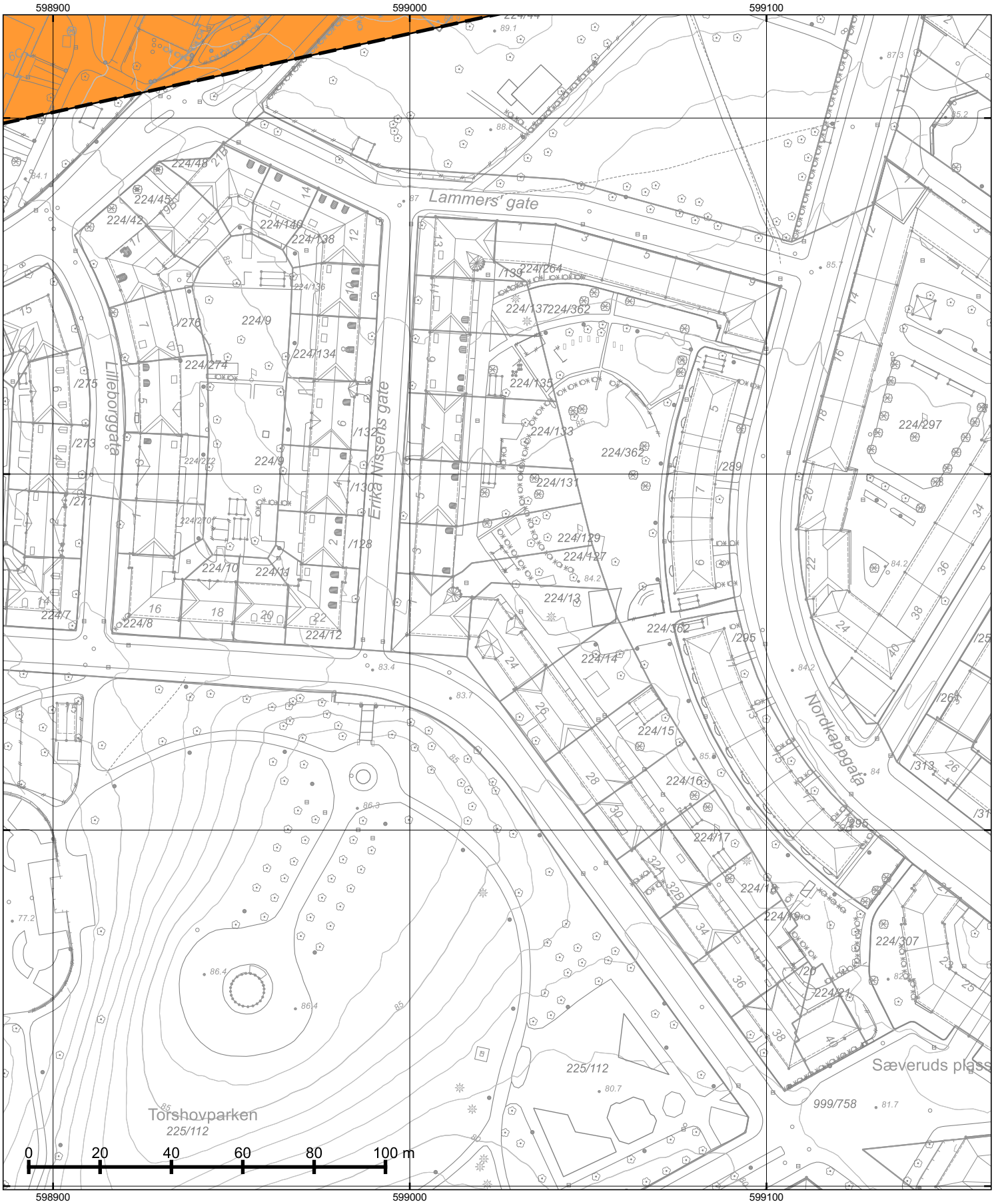
Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

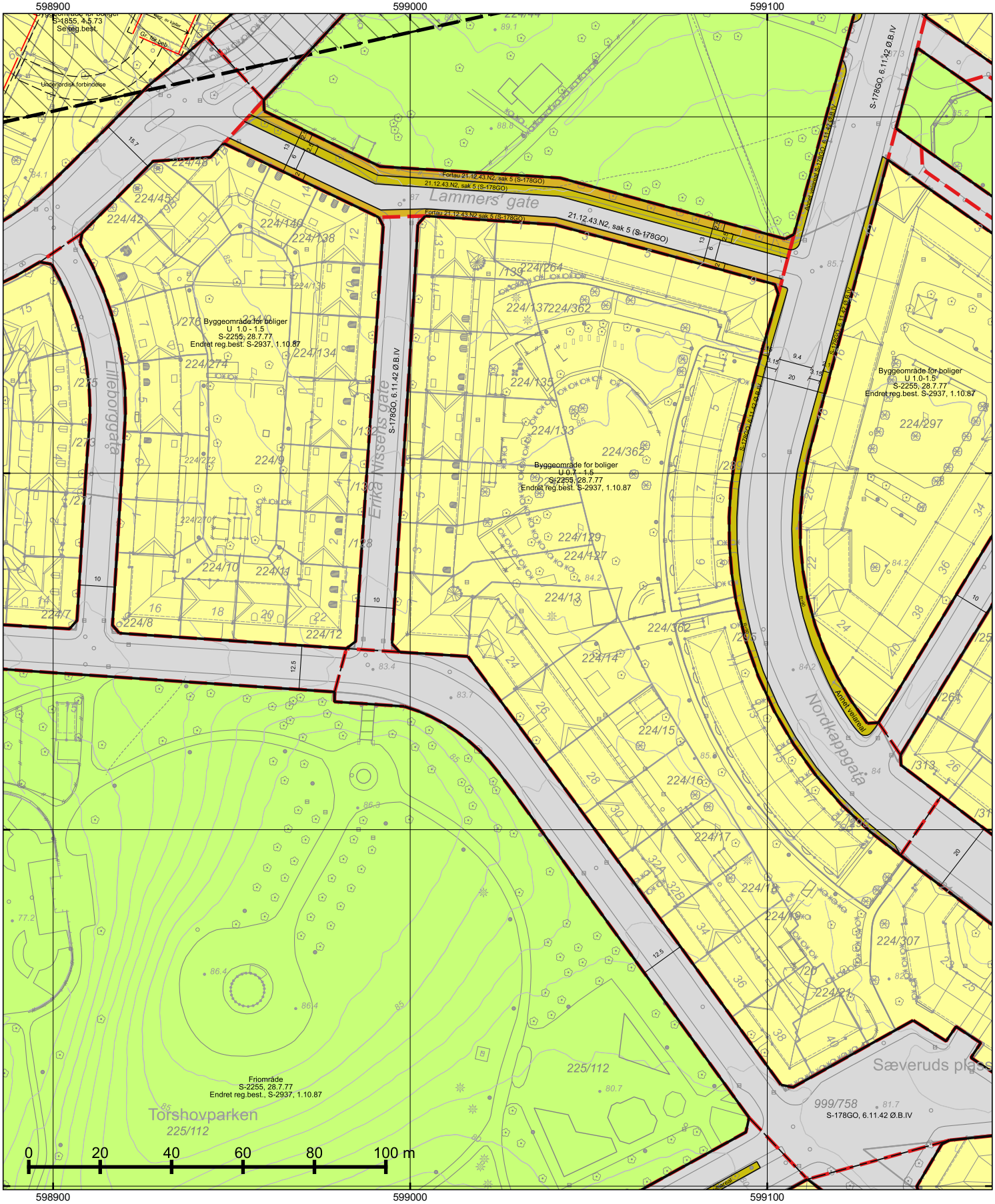
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150938/ 86523963
Deres ref.:
Adresse: Erika Nissens gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/127

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

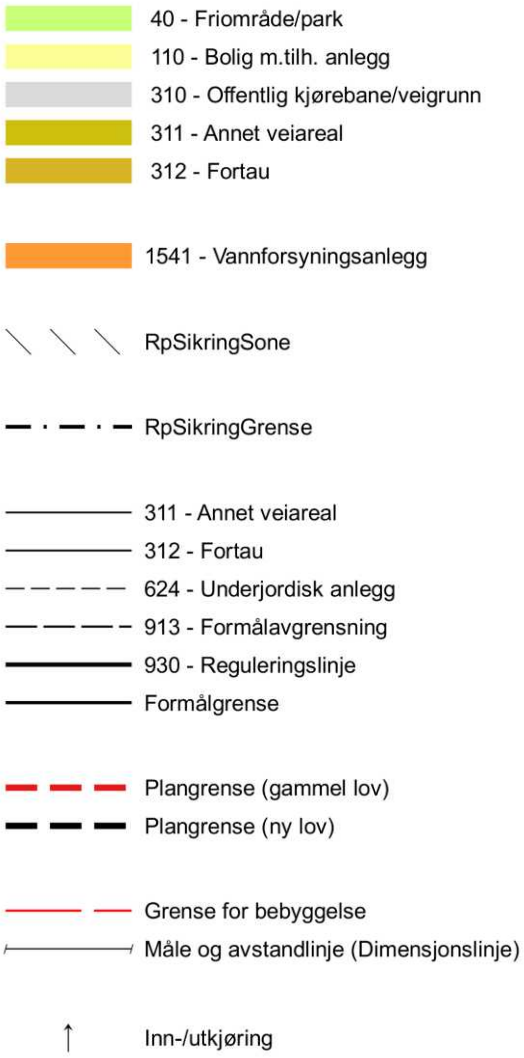
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

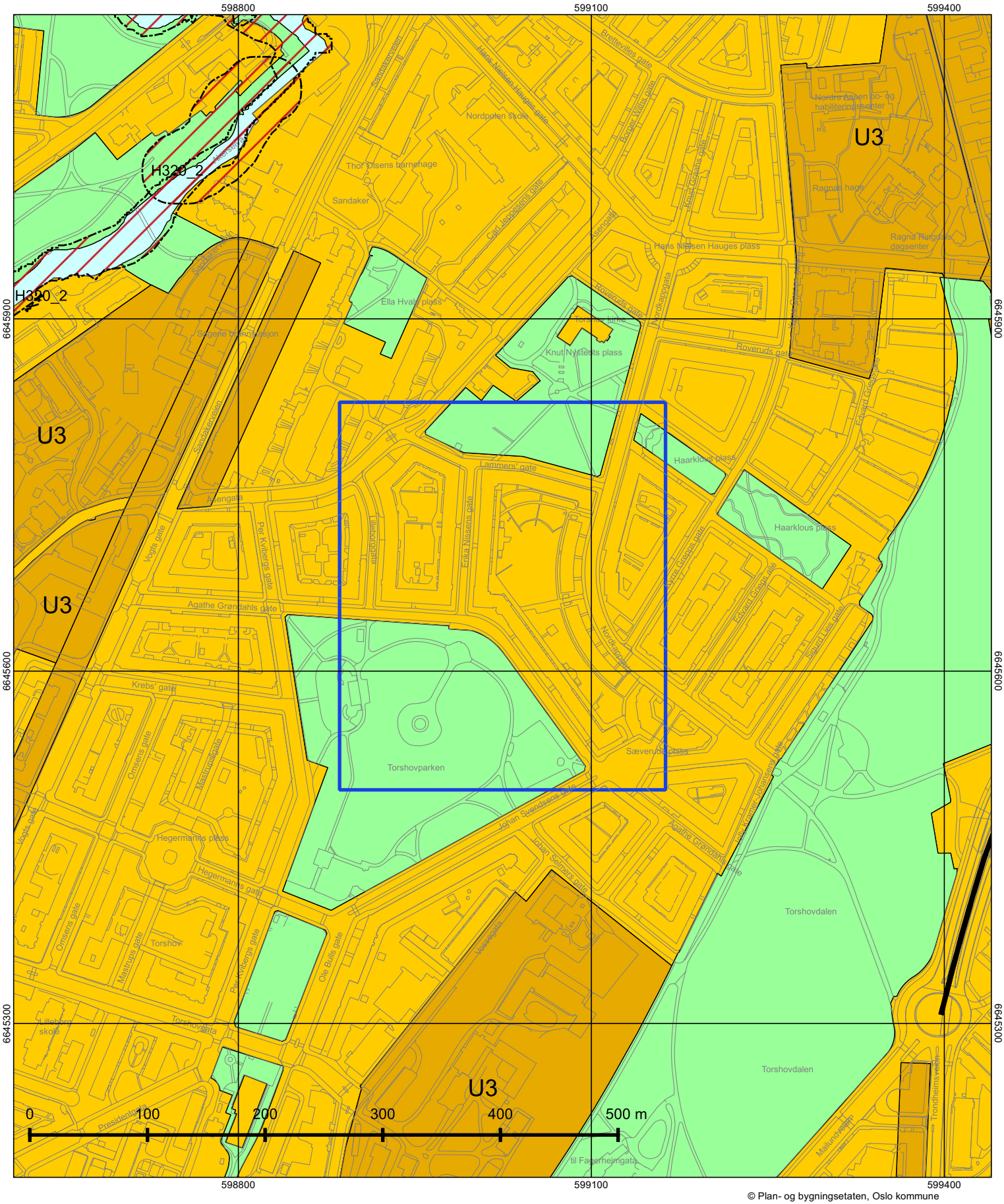
PlottID/Best.nr: 150938/ 86523963
Deres ref.:
Adresse: Erika Nissens gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/127

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: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150938/86523963
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

Elvisheugt 85.

Stpl. 2.00,-

14024/51
5/11

Gnr. 224 Bnr. 114 : 5

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder,.....

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

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg 1/4-22, 12/12-22 29/6-22, 1/3-23
og er 26616,10 m² stor. Målebrev, datert og 12/2-23., tinglyst og 10/1-24. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være .70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 7985,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. 10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

A/s Oslo Leiegårder BOLIGRÅDMANNEN

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

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

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

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

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeide veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område".

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.512.400,- og kr. 1.192.500,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo Leiegårder

Vedl. se dgsnr. 14020/57.

Forts. neste blad

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

TINGLYST
18 MAI 1999
OSLO BYSKRIVERETE
DAGBOKNR.: 24424

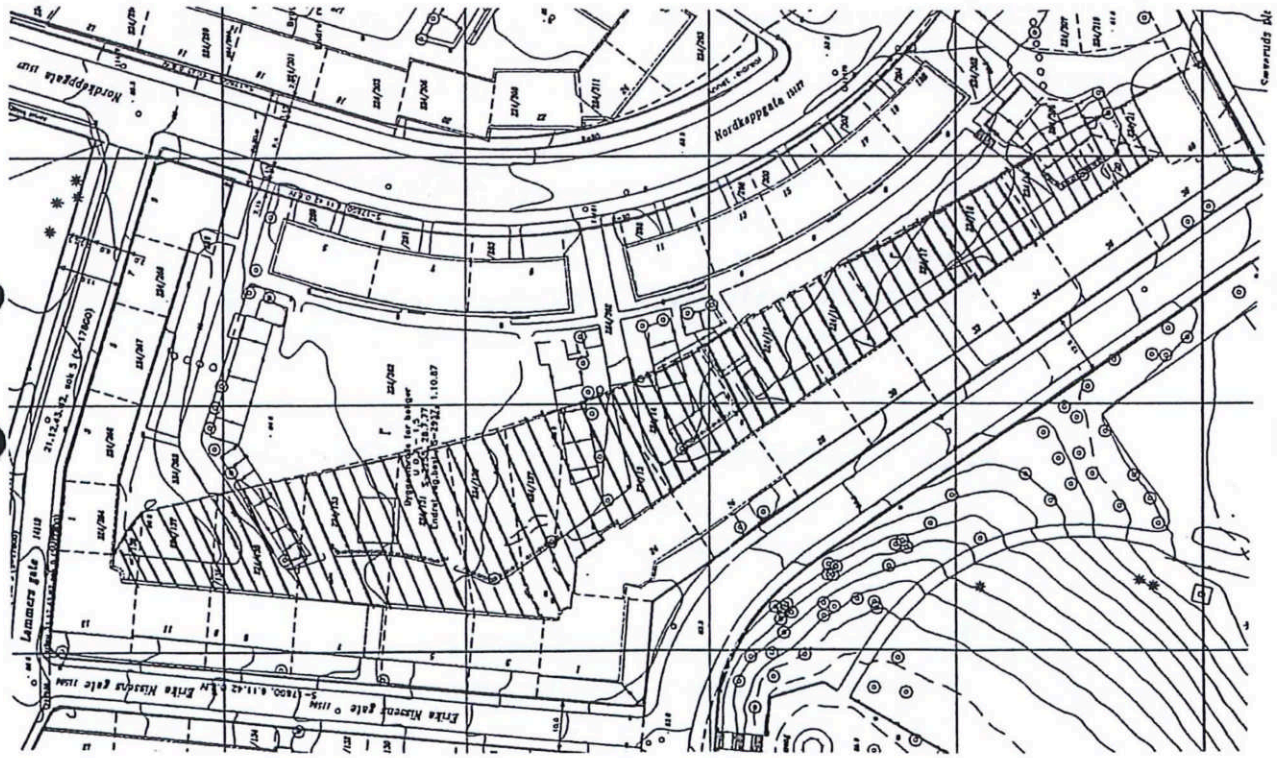
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

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

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



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

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

4. Fester av gnr/bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Fester har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eier/fester seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

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

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

Oslo, den 12/4 1999

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

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

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

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

3

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

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten

Avd. direktør
org. nr. 958 935 420
fullm.nr. : 921

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	264	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

TINGLYST
02 JUN 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 27722

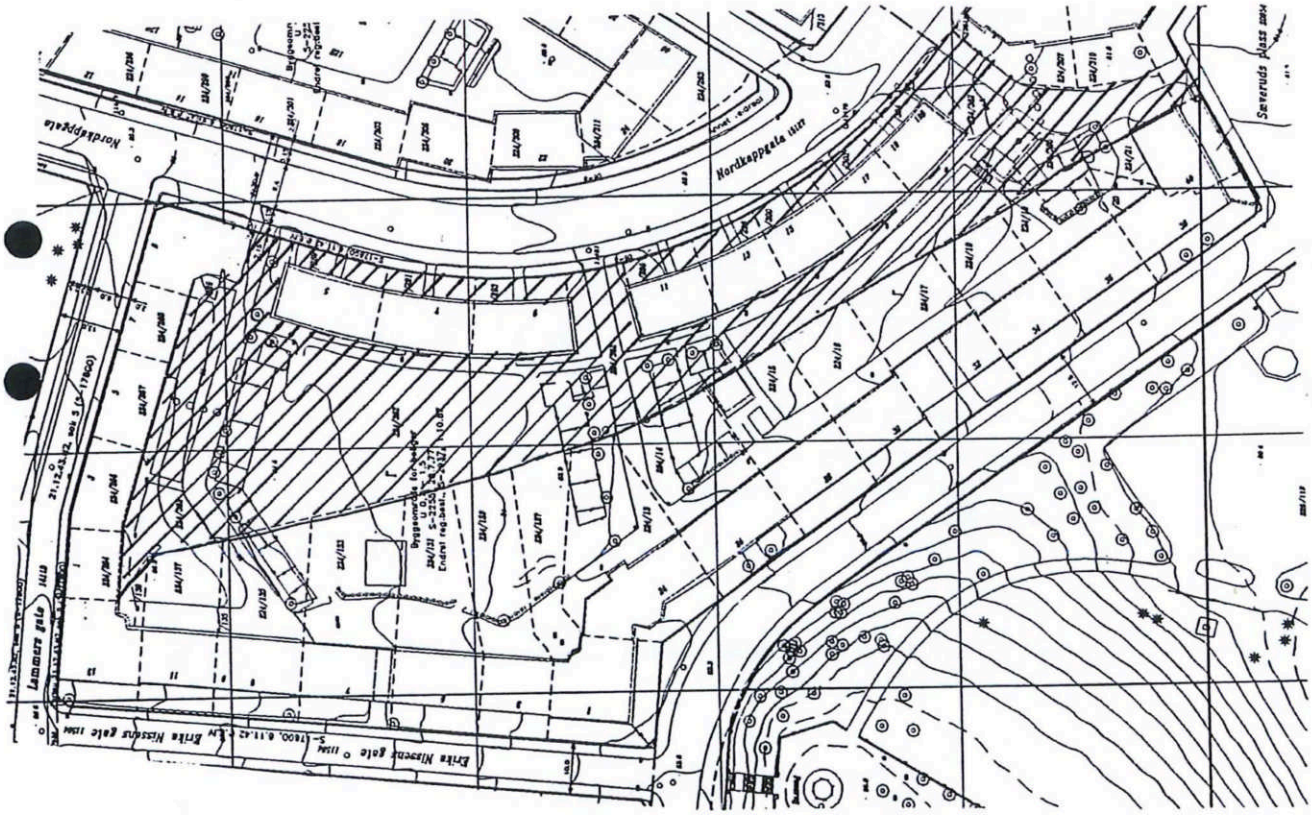
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

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

1. For eiendommene gnr/bnr 224/264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305 og 362
og for de av følgende eiendommer : Agathe Grøndahls gt. 24,26, 28,30,32,34,36, 38, 40 og Erika Nissens gt. 1, 3, 5,7, 9,11,13 gnr/bnr 224/13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 123, 129, 131, 133, 135, 137, 139,
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293,295,298,300,302,304,305,362 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



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

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

4. Forvalter av gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305, 362 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Forvalter har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter forvalter seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

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

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

Underskrifter :

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

---

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

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

Oslo kommune
~~Bolig- og eiendomsetaten~~

underskrift ~~Ass.~~ Fud. direktør
Bolig og eiendomsetaten, org. nr. 958 935 420
fullm.nr. 921

Oslo, den 26/5. 1999

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	289	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysningsstempel
Borettslaget Torshov KV.XVII	Doknr: 2910204 Tinglyst: 24.08.2020 STATENS KARTVERK
Postboks 4301 Nydalen	
0402 Oslo	
Org.nr. 958461798	Rekvirent iht. følgebrev/-~~rekvirent ikke oppgitt~~: 974 780 747 org.nr./fødselsnr.

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

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

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

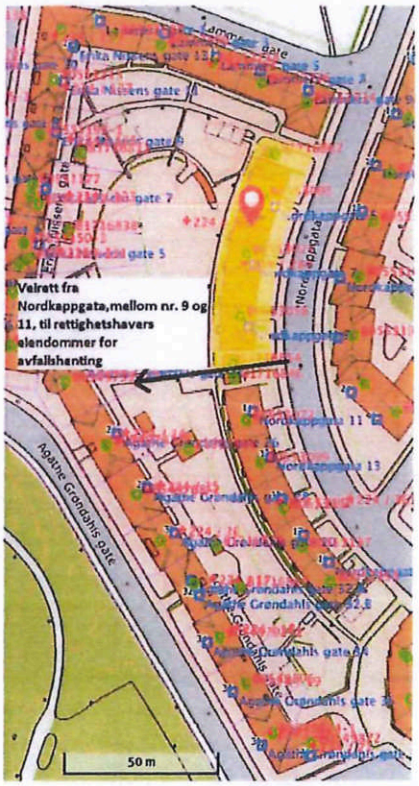
Dato	Hjemmelshavers underskrift (avgiver Oslo Kommune) Bekreftelse på at alle sider er lest, alle ark skal signeres.
19/6 - 20	

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeren

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

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



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

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

Vedlegg 1: Kart skisse

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askner

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



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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	362	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

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

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

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

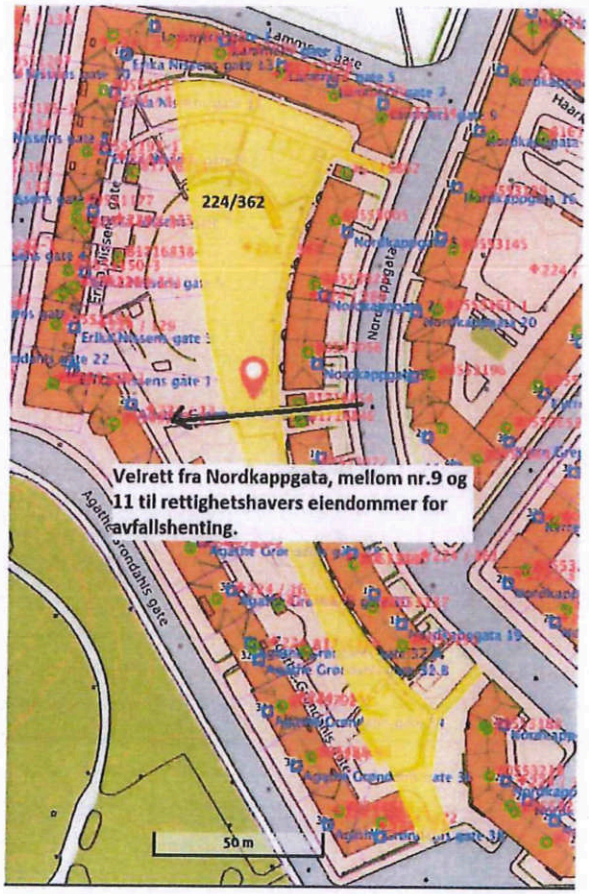
2. Rettighetshaver					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	13		
0301	Oslo	224	14		
0301	Oslo	224	15		
0301	Oslo	224	16		
0301	Oslo	224	17		
0301	Oslo	224	18		
0301	Oslo	224	19		
0301	Oslo	224	20		
0301	Oslo	224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

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeer

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

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

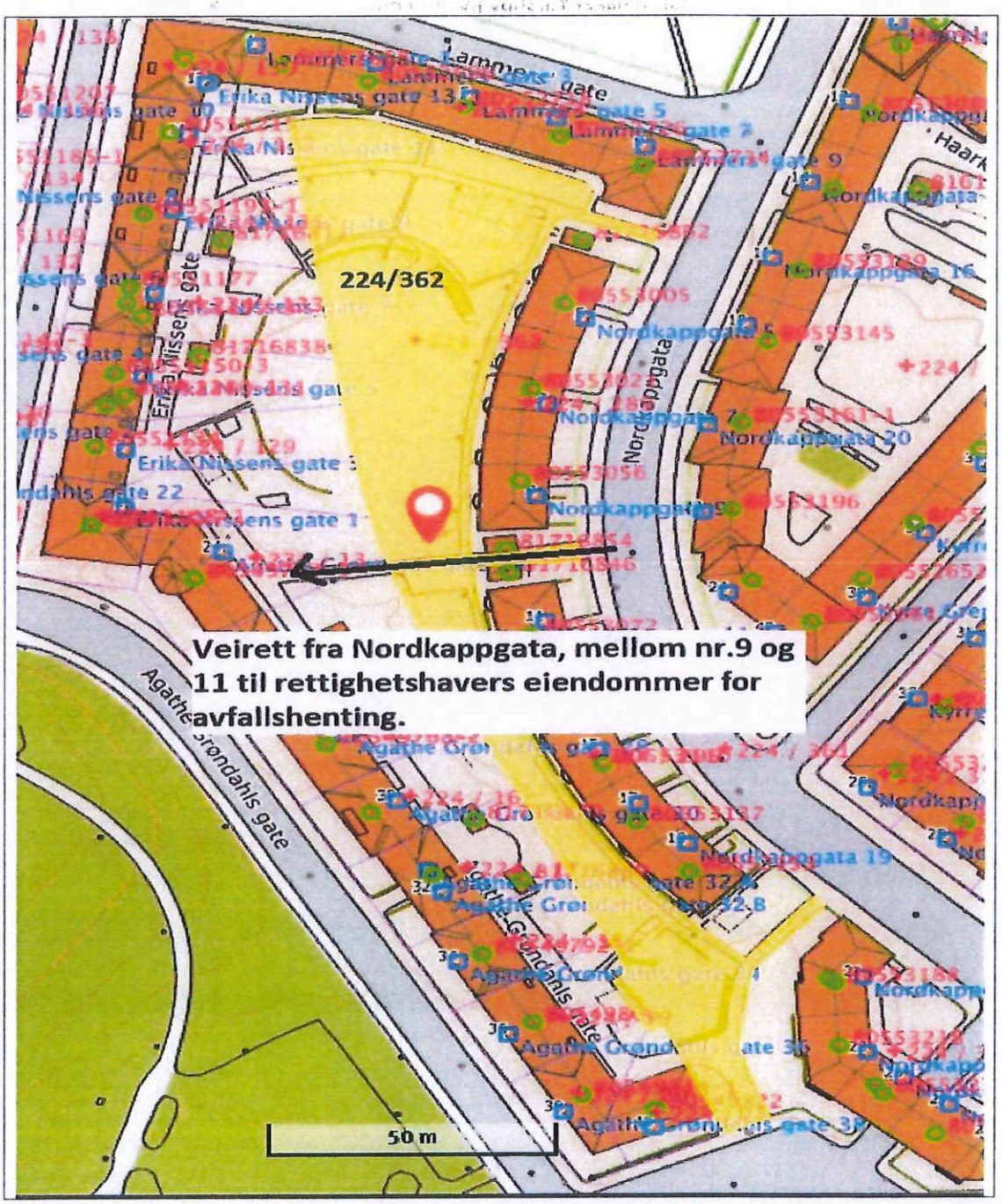


Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig Ø...

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Vedlegg: Kart skisse



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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	295	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

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

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

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

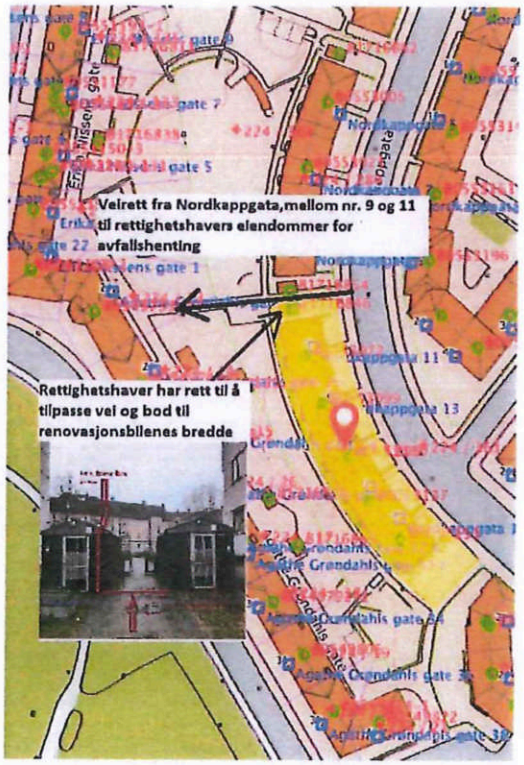
Eiendom (avgivers)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	295		

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

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeu

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

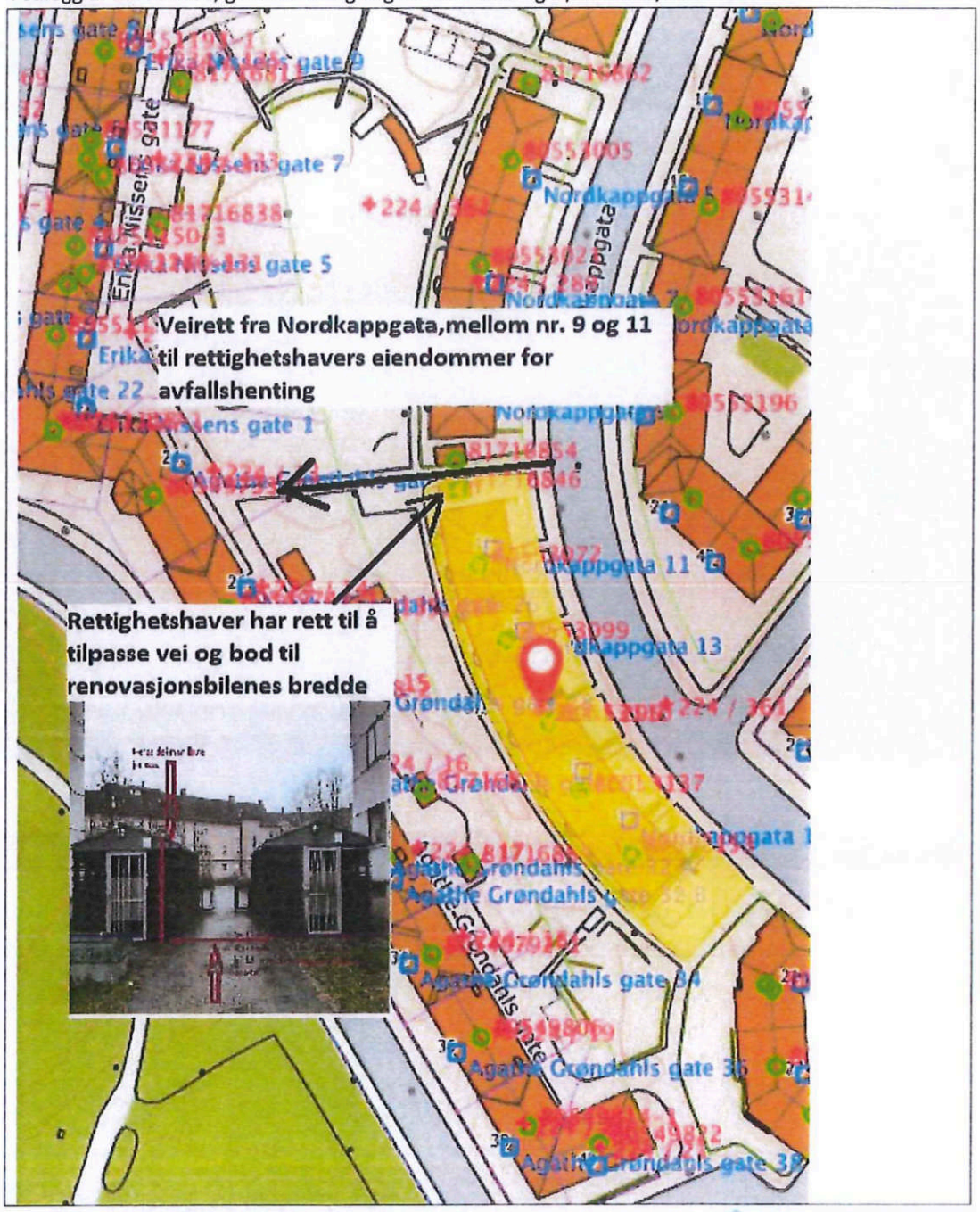
4. Kart/skisse som viser rettigheten, vedlagt i større format.Gul markering,avgivers eiendom gnr/bnr. 224/295.


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

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

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

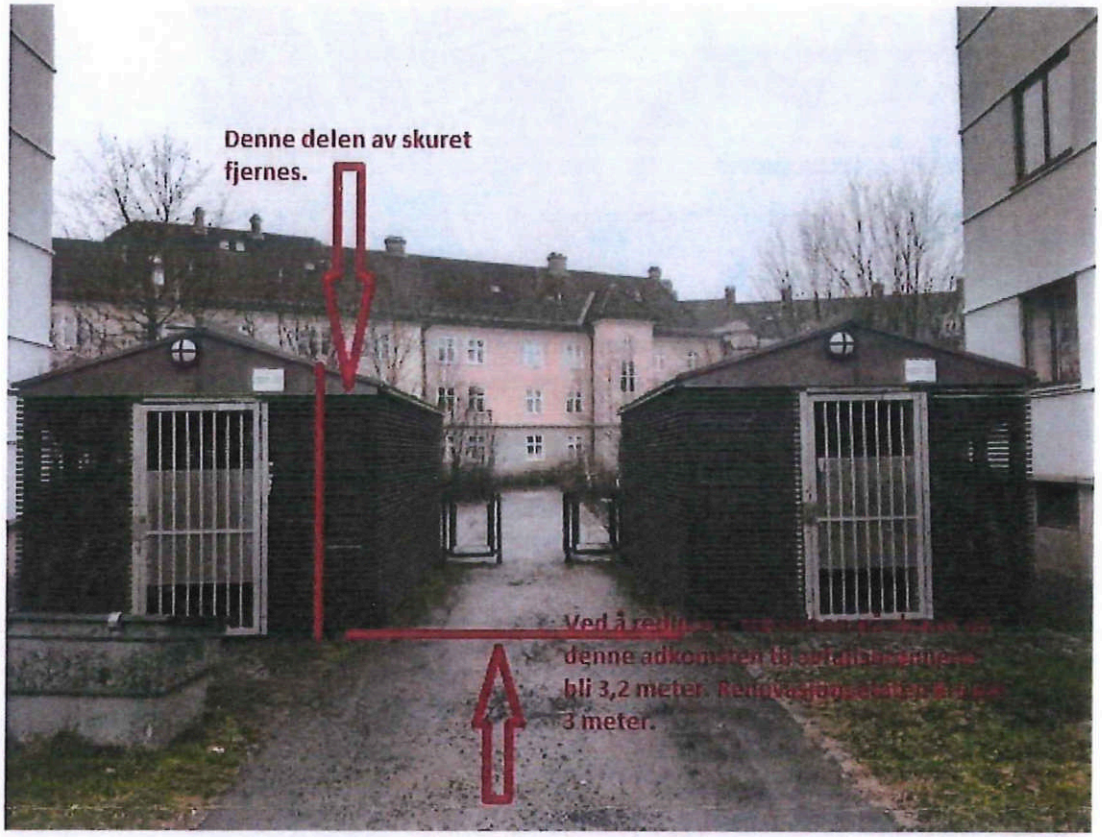


Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig Olsen

Vedlegg 2: bilde bod, innkjøring fra Nordkappgata.

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeer

Vedlegg 2: bilde bod og innkjøring fra Nordkappgata.



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

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeer

13. 6/1924

462/22

505/24

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 1-3-5 og 7 Eiea Nissedal

Indleveret Attesteret (Forhaug XVII).

Tilbakesender Hr. Byggeinspektøren i Aust Bl. 24-29 og under Henvisning til Kundskabskommissionens Paaskrift av 21de dies.

1. For Vindskibene tilbt. Undt fra § 41 3 og 43, hvilke Undt. anbefales av Sundhetskommissionen.
2. Der tilbt Undt. fra § 43 4 for Lysforholdene i Bryggerhus og Kjøkken, hvilket Sundhetskommissionen heller ikke at kunde anbefale.

Kr.a 22/12 23 G. Bugge.

462/23

Oversendes Hr. Byggeinspektøren i anledn. disses fra § 43 for at bibeholde mindre lyse Vindskibsareal (Komf. bl. 26 og bl. 1) - under henvisning til Sundhetskommissionens beslutning av 21. ds. tilbakesendes! 41 3

Undt. fra Byggelovs. § 43 tilstaaes i den utstrekning som Sundhetskommissionen tillater det. Klausulen Sundhetskommissionens beslutning av 21/12 23

Kristiania 24/12 23.

462/23

6/1 24

H. J. Sparre.

Y.n.r. forannævnte godkjendes under betingelse, saafremt de av sundhetshensyn maatte bruer efterkommes. Bygningsinspektøren bør sørge for at dennes dispos bedre lysforhold før ny plan utarbeides for herom ledsages med sundhetskom. - Meddeles i anledn. bl. 24-29

meddelt 5/1 24 Kria. 4/1 24.

M30 14. H. J. Sparre

J. Pettersen

U. T. i anledn. M. 30

462/27

12/1 24.

J. Pettersen

Overmendes Kr.a Sundhets kommisjon til utfaldelse i Anl Bl 30

Kr.a 14/1 24 G Bugge.

Byfogdkontoret.
Jnr. 10/1924. Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til tidligere paategninger og beslutning av 21. december 1923 der forutsettes efterkommet.

Kristiania sundhetskommission, 15. januar 1924.

KRIA SUNDHETSKOMMISSION
J. No. 80/1924
INGENIØR

A. Dietrichson

Th. Evans

Tilbakesender Hr. Byggningsch. Nissen i hell. Bl 30 og anser Henvisning til Sundhetskommisjonens fremsatte Påtegning

Kra 17/1 24 G. Olsen.

462/22

15.

I anledn. bl. 30 meddeles anmelderen sundhetskom.s påtegning av 15. ds.

Kria. 18/1 24

H. J. Sparre

meddelt 21/1 24

Oversendes Hr sundhetskommn til besigtigelse av matr nr 7 Erika Nissens gt.

Kra 13-24

for impetrant
Foldvik

250/1924

416/1924

Boligkontoret.
Jnr. 50/1924. Nr. 7, Erika Nissens gate er besigtiget. Vinduerne i butikkerne kan ikke aapnes, kfr. paategning av 14/9,1923. Gate og gaardsplass er ikke i orden. Der maa snarest mulig skaffes ordentlig adkomstvei til leilighetene. Leilighetene er tat i bruk.

Kristiania sundhetskommission 14. mars 1924.

Telefn. 17/3 24. A. Nissen
for.

B 31-33 Tgl andr.

Oversendes kr. opmålingsdirektøren med foranstående om kartforretningen er avholdt og tinglest

28/3 24

for ingeniør
Foldøen
))

Tilbagesendes kr. byggningsinspektøren. Kartforretning- og 1.2.5.7 Endringsmerke er tinglyst.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 27/3 1924

Nilsæchen

L. Lauen

Tilbakesendes kr. byggningsdirektøren.
I anl. tegl. andr. bl. 31-33 kan ikkun henstet å bemerke.
Men da det tegl. andragende er indvilget imøtekommes anmeldelsen til endelig godkjendelse

27/3 24

for ingeniør
Foldøen
))

462/922

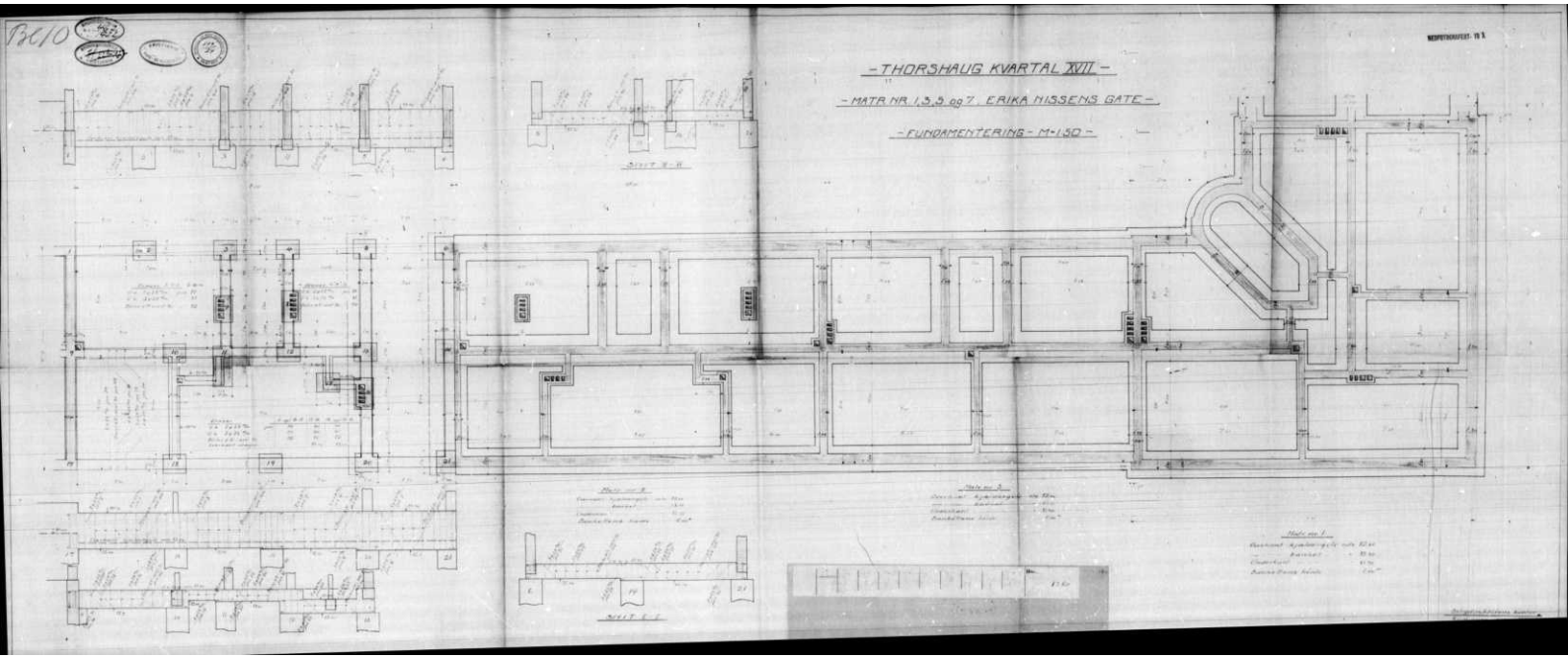
anmeldelsen godkjendes som indstillet.

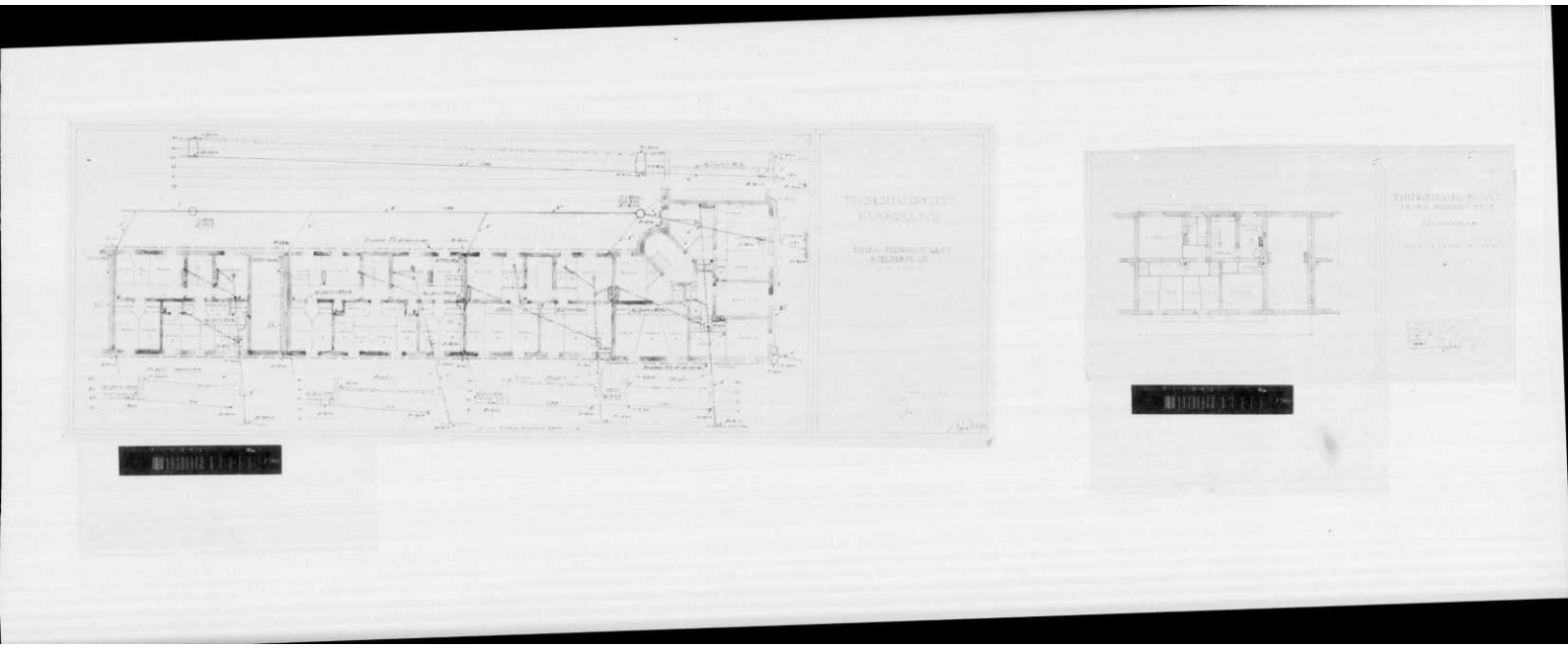
meddelt 29/3 24.

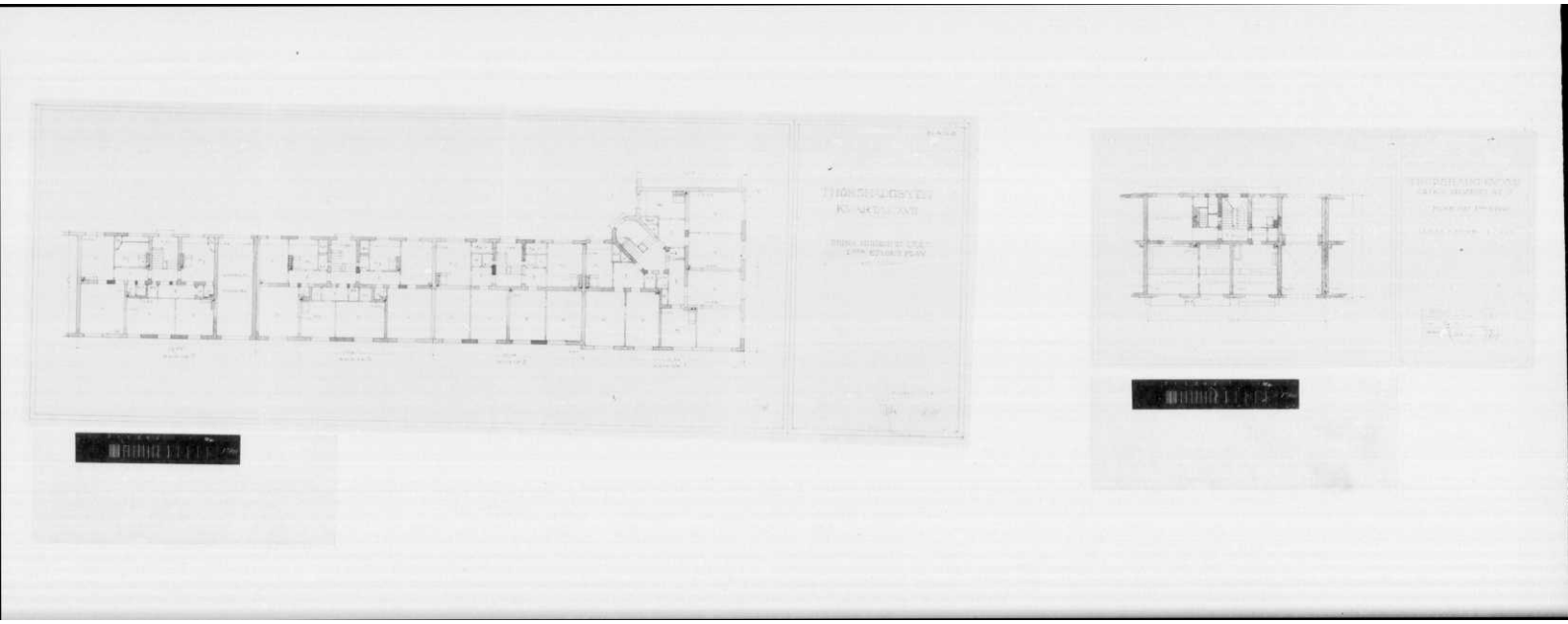
Kria. 28/3 24.

H. J. Stavre.

18/3-25 Tinglyst attest av fullbyrdet kontraktsforretning.


-THORSHAUG KVARTAL XVII-
-MATR NR 1,3,5 og 7 ERIKA NISSENS GATE-
-FUNDAMENTERING- M-1:50-





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Siv.ark. MNAL Vidar Vollan
Brugata 15
0186 OSLO

Dato: 19 DEC 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200211716-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 1	Eiendom:	224/127/0/0
Tiltakshaver:	Petter N. Andersen	Adresse:	Erika Nissens gate 1, 0480 OSLO
Søker:	Siv.ark. MNAL Vidar Vollan	Adresse:	Brugata 15, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring av kjeller til bolig

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - ERIKA NISSENSGT.1

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter ombygging i deler av eksisterende kjeller til boligformål. Tiltaket omfatter et areal på ca. 63 m² BRA. Grad av utnytting som følge av tiltaket = 0,62.

I medhold av plan- og bygningslovens § 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2, og 3, utsnitt av reguleringskart, kontrollplaner for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Nødvendig nabosamtykke foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak og etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Tiltaket omfatter utvidelse av seksjonsnr.3, leilighet i 1.etg ned i kjeller i bygård i Borettslaget Torshov Kv.XVII. Deler av eksisterende kjeller integreres med eksisterende boenhet i 1. etasje med et tilleggsareal på ca 63 m², totalt for seksjonen 128,8 m². Tiltaket omfatter også etablering av interntrapp mellom kjeller og 1. etasje. Grad av utnytting som følge av tiltaket = 0,62. Arealet skal brukes til kjellerstue, arbeidsrom, gang og bod.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan for området er S-2255 av 28.07.77, med endringer av 01.10.87 (S-2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Spesielle forhold:
Det foreligger godkjennelse for de omsøkte endringer fremlagt for styret i borettslaget.

Estetiske krav:
Tiltaket omfatter innvendige arbeider. Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent forenklet avfallsplan av 17.12 2002.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Foretaket Vidar Vollan, sivilarkitekt MNAL er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
SØK.040.2, PRO/KPR.110.2 og 120.2
Foretaket Norconsult AS er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
PRO/KPR.131.2
Foretaket Hannevik Bygg as er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
UTF/KUT 210.2

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

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

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siv.ark. MNAL Vidar Vollan
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 31 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211716-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 1	Eiendom:	224/127/0/0
Tiltakshaver:	Petter N. Andersen	Adresse:	Erika Nissens gate 1, 0480 OSLO
Søker:	Siv.ark. MNAL Vidar Vollan	Adresse:	Brugata 15, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ERIKA NISSENS GATE 1

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 med senere tillegg.

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
Åpen by team 1

f.r. Lisbeth Nordli
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Petter N. Andersen, Erika Nissens gate 1, 0480, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

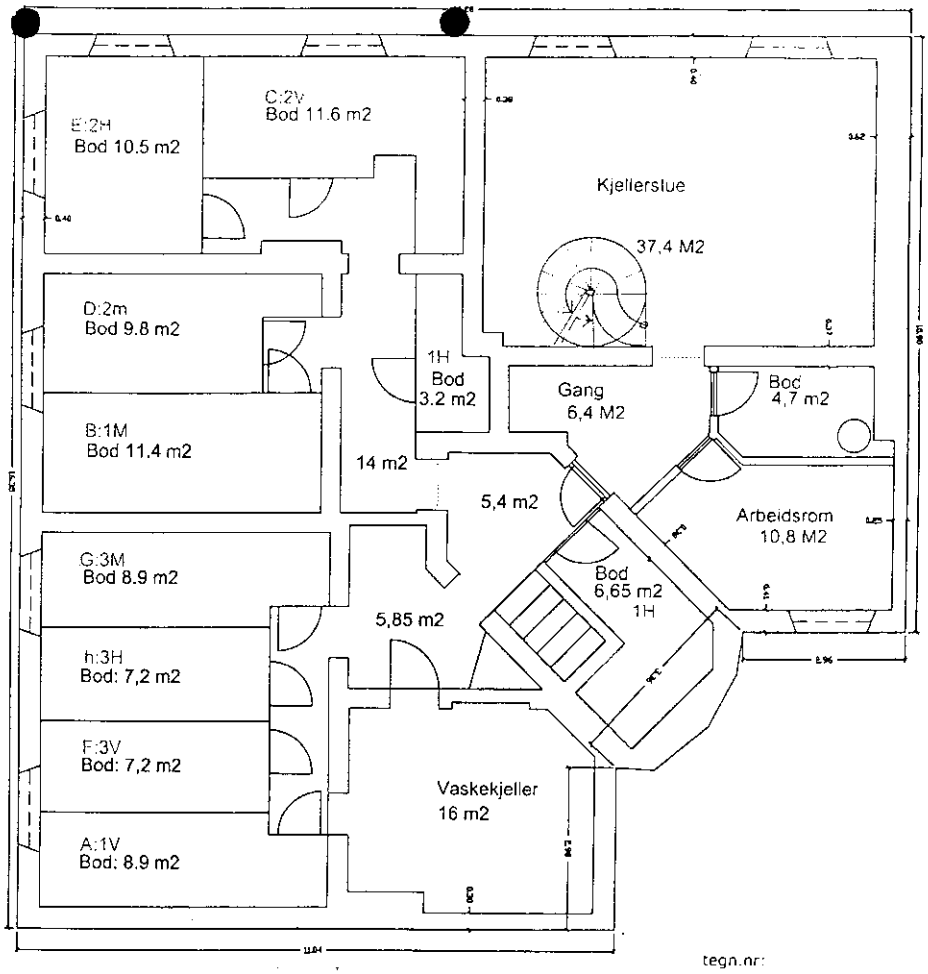
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	
Arbeidets og bygningens art	
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

Gnr / Bnr: 224 / 127
Adresse: ERIKA NISSENS GATE 1
Saksnr: 2002/11716
Registrert dato: 03122002

1	✓	16		31		46		61		76		91						
2	✓	17		32		47		62		77		92						
3	✓	18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Meldt GAB 03.01.03 MMT

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

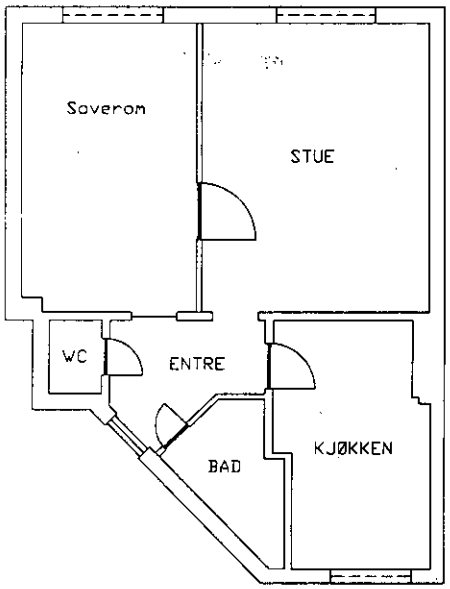


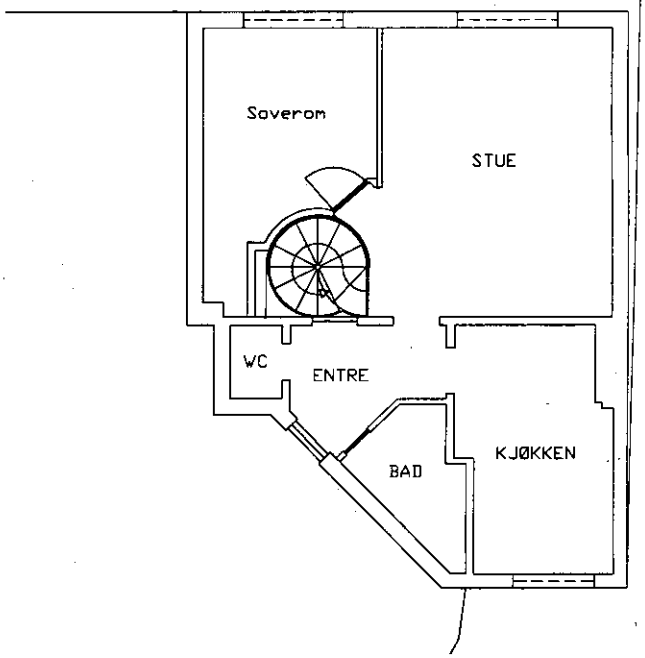
Kjellerutbygging for Petter N. Andersen
Riska Nissensgt. 1, 0178 Oslo, Gnr./Bnr. 224/127

tegn.nr: **11**

Innh. **Ombygget kjeller**
målestokk: **1:100**
dato: 13.08.2002

Arkitektfirma MNAL Vidar Vollan, Brugata 15, 0186 OSLO, mob.: 40 24 48 40, org.nr. 974 360 063





2

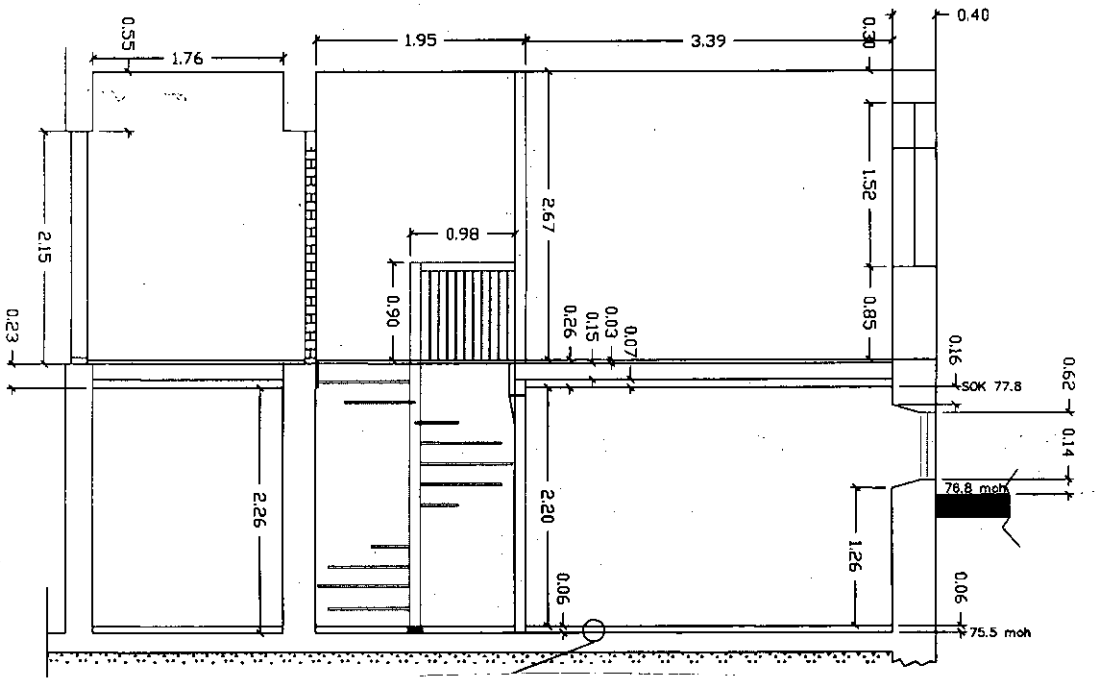
Kjellerutbygging for Petter N. Andersen
Erika Nissensgt. 1, 0478 Oslo, Gnr./Bnr. 224/127

sivilarkitekt MNAL Vidar Vollan, Brugata 15, 0186 OSLO, mob.: 40 24 48 40, org.nr. 974 360 063

Vidar Vollan

tegn.nr: **12**

Innh. **Eks. og ny 1. etg.**
målestokk: **1:100**
dato: 13.08.2002



3

Kjellerutbygging for Petter N. Andersen
Erika Nissensgt. 1, 0478 Oslo, Gnr./Bnr. 224/127

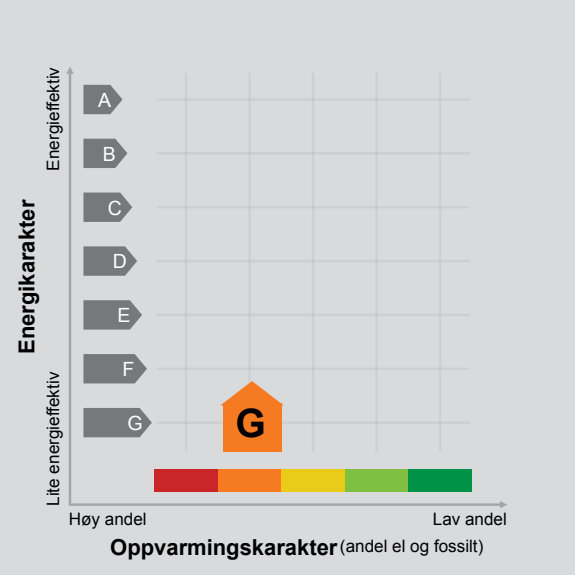
sivilarkitekt MNAL Vidar Vollan, Brugata 15, 0186 OSLO, mob.: 40 24 48 40, org.nr. 974 360 063

tegn.nr: 20

Innh. **Snitt**
målestokk: **1:50**
dato: 13.08.2002

ENERGIATTEST

Adresse	Erika Nissens gate 1
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551118
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243286
Dato	30.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 319 kWh pr. år

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

8 319 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Erika Nissens gate 1

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	6 min
160 elever, 12 klasser	0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	7 min
655 elever, 36 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	10 min
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	12 min
104 elever, 8 klasser	1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	21 min
392 elever, 30 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	21 min
600 elever, 20 klasser	1.8 km
Nydalen videregående skole	6 min
960 elever	2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass	3 min
Linje 30	0.2 km
Sinsenterrassen	7 min
Linje 17	0.6 km
Sinsen	11 min
Linje 4, 5	0.9 km
Grefsen stasjon	13 min
Linje RE30, R31	1.1 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

BARNEHAGER

Torshovtoppen barnehage (1-5 år)	4 min
63 barn	0.4 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	5 min
24 barn	0.4 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	6 min
45 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Torshov	3 min
Kiwi Torshov	6 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Vitusapotek Sandaker	8 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Haarklous plass	6 min
Torshovdalen	7 min
Mudo Torshov	8 min
Sandaker Treningssenter	10 min

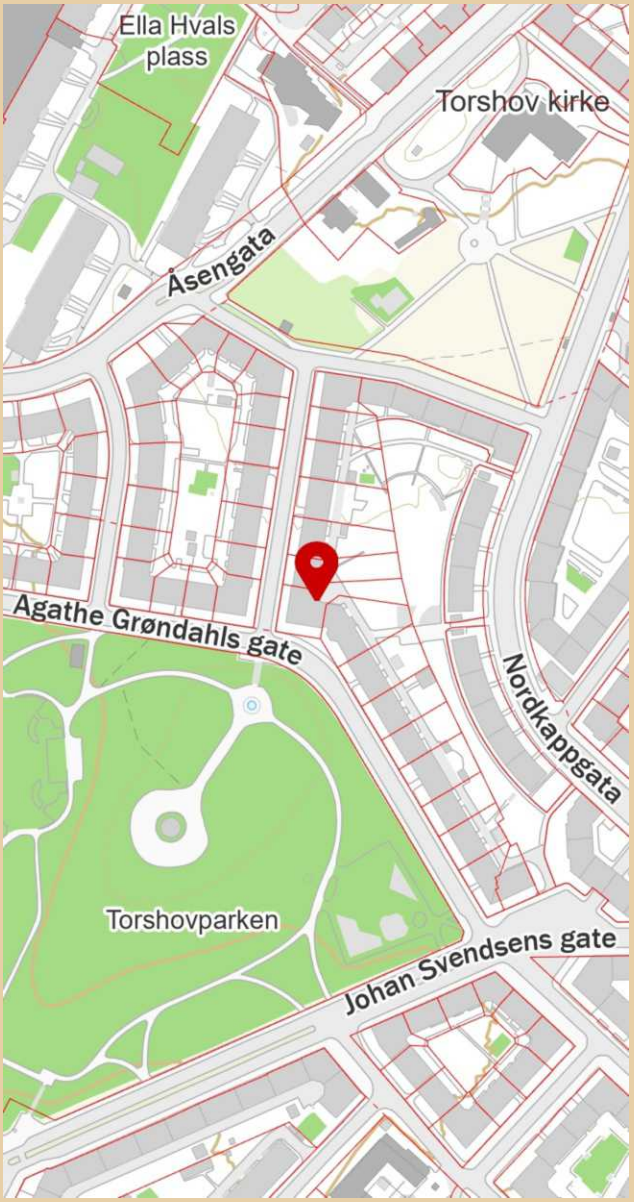
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Erika Nissens gate 1, 0480 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 127, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET TORSHOV KV 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251056

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

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

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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