PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

ERIKA NISSENS GATE 11

Vedlegg

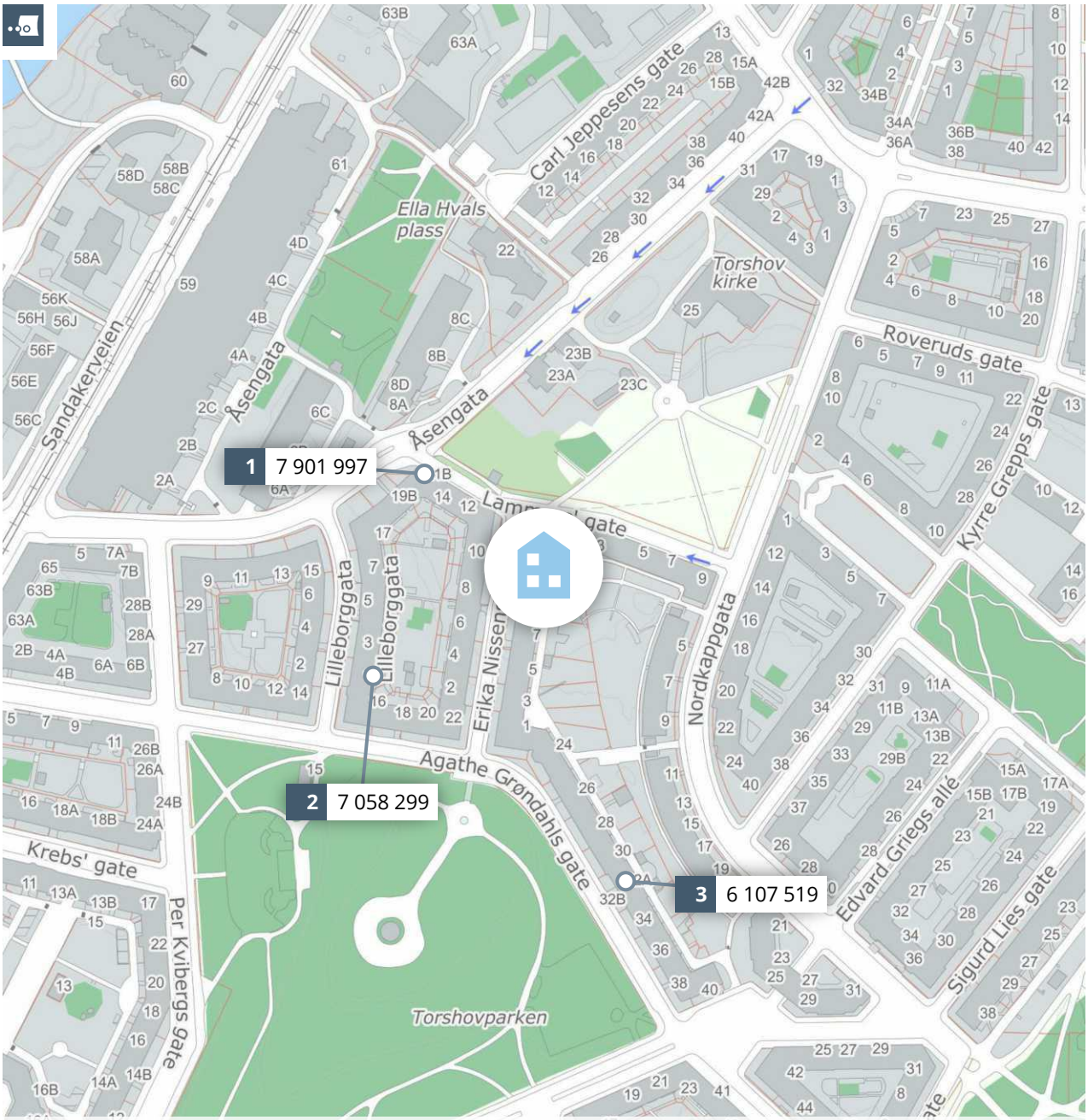
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

ERIKA NISSENS GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 22.10.2026

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 11, 0480 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1923

GNR 224 BNR 137 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 8

Verdivurdert til

5 900 000

65 660	5 965 660	93 213
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	4 108
Formue	48 851
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsengata 21 B				25.08.2026	7 150 000	**7 720 000**	181 997	7 901 997	**123 469**
	64 m²	1924	2. etg	2 sov						
2	Lilleborggata 1				16.05.2026	6 900 000	**6 900 000**	158 299	7 058 299	**108 589**
	65 m²	1924	2. etg	2 sov						
3	Agathe Grøndahls gate 32 A				24.09.2026	6 290 000	**6 050 000**	57 519	6 107 519	**115 236**
	53 m²	1924	2. etg	2 sov						

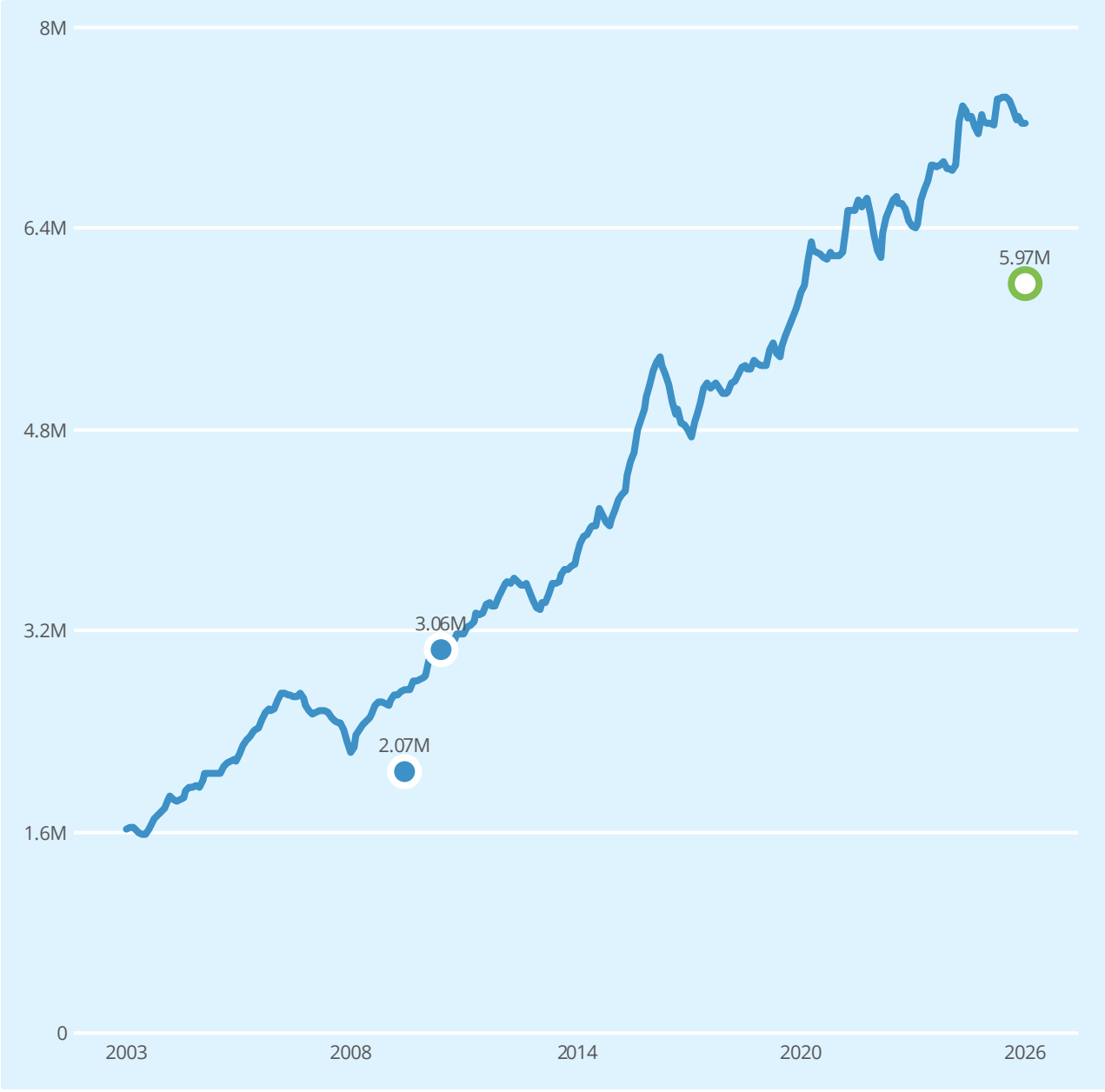
Lys gjennomgående 3-roms leilighet i 2.etasje i populære "Langgården". Flott klassisk Torshovbebyggelse med parkmessig gårdsrom. Leiligheten ligger sentralt til på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen inneholder: Entre / gang, pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med innfliset badekar. Servantskap med speil over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderom er oppusset i 2010.
Kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kjøl- og fryseskap.
Kjøkkeninnredning fra velrennomerte Ikea - ny i 2010 med heltre eik benkeplate.
Soverom 1 med stor skyvedørsgarderobe. Soverom av generøs størrelse og er vendt mot parkmessig gårdsrom.
Soverom 2, brukes som ungdomsrom og er vendt mot rolige og enveiskjørte Erika Nissens gate.
Romslig og lys stue med moderne peisovn. Stuen er vendt mot vest og rolige Erika Nissens gate.
Leiligheten disponerer både lofts- og kjellerbod.

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

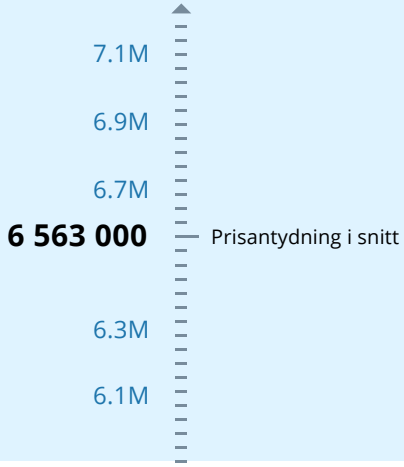
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2011	31.05.2011	27.06.2011	2 490 000	3 000 000	55 715	3 055 715	2
07.05.2010	14.05.2010	24.06.2010	1 490 000	2 020 000	54 863	2 074 863	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisindeksen kommer feil ut på denne.

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 8 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 8 grunnkrets siste 9 mnd

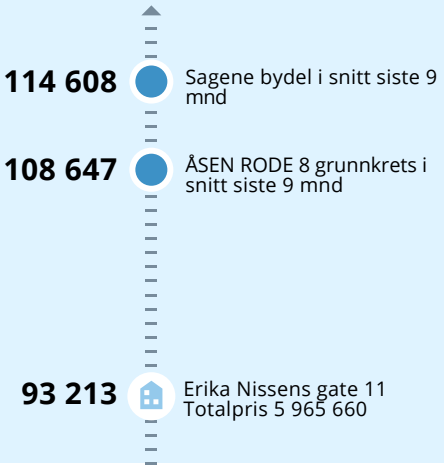
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Erika Nissens gate 11, 0480 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 137

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26242 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CC6489

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.

Rapportansvarlig

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

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 2. etasje, meget sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten, lokalisert på bad.

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det anbefales å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Flislagt baderom.
Eksakt alder er ikke kjent.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod med skråtak.

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 2. etasje

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger.

Det er følgende forekjller med byggetegninger og dagens bruk:

- Det er montert lettvegg som deler av deler av opprinnelig kjøkken og etablert soverom i deler av opprinnelig kjøkken samt tidligere spiskammers og to kott.

- Vegger mellom entré og toalett og et oppholdsrom er endret. Det er etablert baderom i deler av opprinnelig soverom og toalettrom er innlemmet i nytt baderom. Det mindre soverommet har fått adkomst via døråpning til stuen.

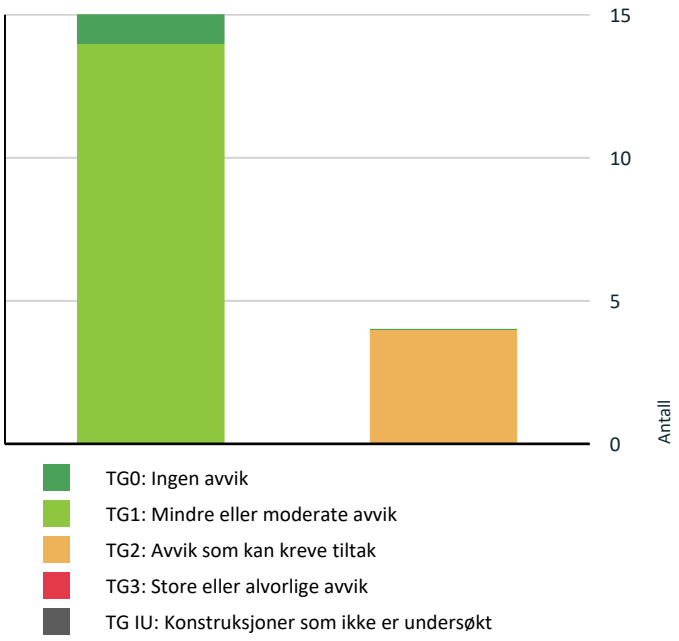
Endringene er i følge tidligere salgsoppgave utført omtrent 2010/2011.
Det er ikke funnet byggesak i kommunens arkiver.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

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 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1923

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 3 etasjer, kjeller og delvis utbygd loftetasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB30), merket med produksjonsår 1982.

Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig slammet/pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Energimerking

Beskrivelse

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Oransje E



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entré/gang.
Ellers lakkerte tregulv.

Eier opplyser at tregulv er slipt og overflatebehandlet i oktober 2026.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».
———

Det påpekes at det er tregulv på kjøkkengulv.

Informasjon vedrørende bruk av tregulv på kjøkken:
Tregulv er et gulvmateriale som kan være følsomt for fukt, særlig i skjøter og overganger.
På kjøkken er gulvet mer utsatt for vannsøl og eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner og hvitevarer.
Fukt kan trenge inn i materialet og medføre svelling, deformasjoner og varige skader, selv ved forholdsvis begrenset vannbelastning.
NS 3600 legger derfor vekt på at gulvmaterialer i områder hvor det kan forekomme vannsøl, skal tåle begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.
Tregulv er ikke nødvendigvis egnet dersom slik fuktbestandighet ikke kan dokumenteres.
Eventuelt vannsøl bør tørkes opp uten unødig opphold for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger:
Malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,83 m.

Det er montert led-downlights på bad, i entré/gang og på kjøkken.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

⚠ Radon

Beskrivelse

Det ble i 2017 gjennomført radonmålinger i regi av borettslaget, i bygningens kjelleretasje og 1. etasje.

I henhold til fremlagt analyserapport fra Eurofins ble det registrert en beregnet årsmiddelverdi på ca. 63 Bq/m³ i et soverom i bygningens 1. etasje.

Måleresultatet ligger godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³.

Den aktuelle leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og omfattes ikke direkte av de dokumenterte målingene.

Målingene i underliggende etasjer gir likevel nyttig informasjon om radonforholdene i bygningen, men kan ikke alene fastslå radonnivået i den aktuelle leiligheten.

Radonnivå kan variere mellom etasjer og boenheter, samt påvirkes av ventilasjon, bruk og bygningsmessige forhold.

Radon vurderes etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1 som et HMS-forhold, og det settes ikke tilstandsgrad på dette punktet.

———

Merknad:

Det foreligger dokumenterte radonmålinger fra bygningens kjelleretasje og 1. etasje, med lave måleverdier.

Det er ikke fremlagt radonmålinger fra den aktuelle leiligheten i 2. etasje.

Konsekvens:
De fremlagte målingene viser lave radonnivåer i de undersøkte delene av bygningen. Radonnivået i den aktuelle leiligheten er imidlertid ikke målt og kan derfor ikke fastslås med sikkerhet.

*Tiltak:
Dersom radonnivået i den aktuelle leiligheten ønskes nærmere avklart, anbefales det å gjennomføre egen radonmåling i fyringssesongen etter anbefalt målemetode.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Peisovn for vedfyring er tilkoblet pipeløpet i stuen.
Det er montert stålplate på gulv under og foran ildstedet (gnistfanger).

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hovedsoverom:
- Skyvedørsgarderobe med glatte frotner).

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Eksakt alder er ikke kjent.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapport

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Det er montert led-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det ble ved befaring observert sprekk i en veggfliser over dør.
Sprekken vurderes å være av estetisk karakter, uten konstruksjonsmessig konsekvens.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Dusjing foregår i badekar.
Det er derfor ikke utført funksjonsprøving av fall til sluk, i nedslagsfelt.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk er lokalisert, delvis under innfliset badekar.
Tilfredstillende adkomst, da det er inspeksjonsluke i innkassing.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt. Utførelsen av membran, sluktilslutning og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres ved visuell kontroll.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 14 mm. Dette er lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17 ved vurdering av fall- og avrenningsforhold.

Konsekvens/tiltak
• DOKUMENTASJON:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt og de skjulte detaljløsningene. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.

• FALLFORHOLD:

Konsekvens:
Redusert høydeforskjell ved terskelen kan medføre at vann ved større vannsøl eller en eventuell lekkasje ikke ledes mot sluket, men kan renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre fall- og avrenningsforholdene ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Inntil dette eventuelt utføres bør større vannsøl begrenses og eventuelt vann utenfor dusjsonen tørkes opp.



ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servantskap med glatte høyglansfronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innebygd sisterne.
Innkassingen er ikke utført med synlig dreneringsåpning/lekkasjespalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisternen.
Det ble heller ikke registrert annen synlig løsning som sikrer kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, sisterne og rørkoblinger bak innkassingen, kunne derfor ikke verifiseres.

Innfliset badekar med dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg og himling.
Det er etablert inspeksjonsluke i badekarets innkassing.
Det ble kun registrert en mindre luftespalte under inspeksjonsluken. Det ble ikke observert andre ventilasjonsåpninger i innkassingen.
Løsningen kan gi begrenset luftsirkulasjon i hulrommet under badekaret.

Innredning og sanitærutstyr fremstod ellers med normal alders- og bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, lekkasjehåndtering og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Innkassingen for innebygd sisterne mangler synlig dreneringsåpning/lekkasjespalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det ble ikke registrert annen løsning som bekrefter tilfredsstillende lekkasjehåndtering.

Det ble i tillegg registrert begrenset ventilasjonsåpning i innkassingen under badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen kan vann bli værende skjult bak innkassingen og påvirke omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Begrenset luftsirkulasjon under badekaret kan medføre langsommere uttørking dersom hulrommet utsettes for fukt. Det er ikke påvist synlige fuktskader i innkassingen.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere egnet løsning for synliggjøring og kontrollert håndtering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

Ventilasjonsforholdene under badekaret bør vurderes nærmere.
Ved behov bør det etableres ytterligere ventilasjonsåpning for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Ved eventuelle arbeider bør tilgjengelige deler av innkassingene samtidig kontrolleres med hensyn til fuktpåvirkning og lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert i ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte under dør.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til eventuell felles avtrekkskanal. Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.
Det henvises i tillegg til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.

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

Det anbefales å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilatorhette i stål er montert over stekesonen.
Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal som fører avtrekksluften ut av boligen.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilasjonsløsningen gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører matos, fukt og lukt ut av boligen.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor ikke tilfredsstillende forsert avtrekk er angitt som kriterium for TG2.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren over stekesonen er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og gir ikke forsert avtrekk som fører luft ut av boligen.

Ventilasjonsløsningen vurderes derfor å ikke ha tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging, og forholdet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging fjernes ikke like effektivt direkte fra stekesonen. Dette kan gi økt belastning på inneklima og kjøkkenoverflater.

*Tiltak:
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører avtrekksluften ut av boligen. Eventuell løsning bør tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Noe rørføringer i kobber, på kjøkken.

Det er endetetting overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør i form av mansjett på det ene røret i servantskap på kjøkken.
På det andre røret er det benyttet fugemasse.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Adkomst via luke.

Det ble lokalisert interne stoppekraner i fordelerskapet.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduene på begge soverom.

Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i øvrige oppholdsrom, herunder stuen.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesonen. Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og fører dermed ikke avtrekksluften ut av boligen.

Det ble ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rommene, med unntak av baderomsdøren.

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å opprettholde funksjonen og redusere oppsamling av fett.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i øvrige oppholdsrom, herunder stuen.

Det mangler i tillegg permanent overstrømningsmulighet mellom flere av rommene.

Forholdene er lagt til grunn for TG2 på boligens samlede ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Begrenset tilluft og manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttransporten gjennom boligen og svekke funksjonen til det naturlige avtrekket. Dette kan gi redusert og ujevn luftutskifting i enkelte rom.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent tilluft til aktuelle oppholdsrom, herunder stuen, samt overstrømningsmulighet mellom rommene.

Aktuelle tiltak kan være spalteventiler i vinduer, veggventiler eller luftespalter under innerdører, tilpasset boligens eksisterende ventilasjonsløsning.

Da bygningen er oppført på gulv liste kan mulighetene for endringer på anlegget være begrenset.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra bereder plassert i hjørne på baderommet.

Berederens produksjonsår og volum kunne ikke fastslås, da merkingen ikke var tilgjengelig for kontroll ved befaringstidspunktet.
Berederens eksakte alder er derfor ikke kjent

Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige deler av berederen på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av plassering, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.

Overlastvern på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

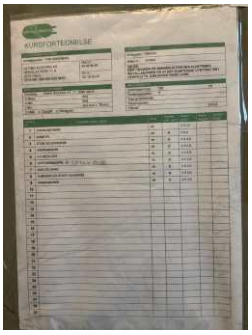
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

_____

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

Det foreligger ferdigattest på anlegget for borettslaget, datert 2. mai 2016.

_____

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.
- 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.

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.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har supplerende elektrisk oppvarming (i tillegg til vedfyring).
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Tilstandsrapport

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

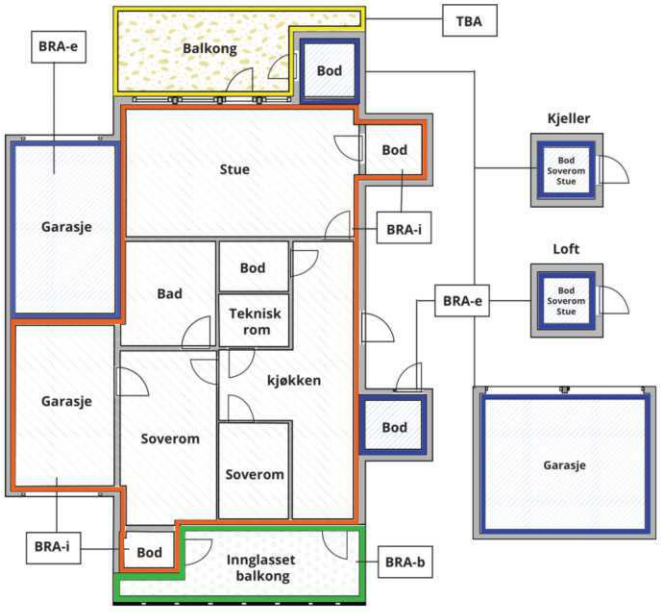
Hva er måleverdig areal?

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 2. 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)**
Etasje	64			64			64
Kjeller		14		14			14
Loft		2		2		2	4
SUM	**64**	**16**				**2**	**82**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

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

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.

———

Kjeller:
Bod på ca. 13,6 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 2 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 4 m².

Bodene er merket H0202.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger.

Det er følgende forekjller med byggetegninger og dagens bruk:

- Det er montert lettvegg som deler av deler av opprinnelig kjøkken og etablert soverom i deler av opprinnelig kjøkken samt tidligere spiskammers og to kott.

- Vegger mellom entré og toalett og et oppholdsrom er endret. Det er etablert baderom i deler av opprinnelig soverom og toalettrom er innlemmet i nytt baderom. Det mindre soverommet har fått adkomst via døråpning til stuen.

Endringene er i følge tidligere salgsoppgave utført omtrent 2010/2011.
Det er ikke funnet byggesak i kommunens arkiver.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Bjørnar Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	137		0	511.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Erika Nissens gate 11

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Xvii

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

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
43/Borettslaget Torshov KV XVII	958461798	43	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Bjørnar Solberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
43	100	300	48 851	*31.12.2025*	65 660	*01.10.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms Leilighet i 2. 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 526 m². Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Avtalen utløp opprinnelig i 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 utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 108,- per måned (kr. 49 296,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, tillegg bredbånd, dugnadsbidrag, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

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.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
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 117 andelsleiligheter, fordelt på 16 oppganger.
Borettslaget har fellesvaskeri i Erika Nissens gate 1, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises 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
Egenerklæring		Utfylt av selger.	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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
•Ildsted

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154251080
Addresse	Erika Nissens gate 11		
Postnr.	0480	Sted	OSLO
Selgers navn	Bjørnar Solberg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

GJensidige

Polise/avtalenr.:

93612287

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Var pusset opp da jeg kjøpte av godkjent firma

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg husker ikke navnet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble laget helt nytt bad som altså var nyoppusset da vi flyttet inn

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble laget nytt avløp da badet ble bygget

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

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

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

Jeg vet ikke akkurat hva som ble gjort, men det var et firma som hadde gjort det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke de papirene

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Taket sjekkes årlig og piper har blitt utbedret i løpet av min botid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det ligger hos styret

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det har blitt leid inn av styret ved behov

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dette

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Styret har dette

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dette

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Justert spenning

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har det

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Styret har dette for gården sin del

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Så vidt meg bekjent så har fortløpende rettet opp

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Jeg har ikke de nøyaktige verdiene, men de var under grenseverdiene i denne leiligheten

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kanskje bytte av avløpsrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.10.2026

Signert av *Bjørnar Solberg*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII		**Vår ref.:**	37/43	**Fødselsdato eier:**	05.10.1971
Erika Nissens gate 11		**Type:**	Frittstående borettslag		
0480 OSLO		**Eiere:**	Bjørnar Solberg		
Organisasjonsnr:	958 461 798	**Andelsnr:**	43		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 108**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	75
	Felleskostnader	2 980
	Renter og avdrag	567
	Tillegg bredbånd	486

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	65 660	Gjeld siste årsoppg.:	84 512
Klient ajourf. lån:	9 472 757	Klient gj. s. årsoppg.:	12 192 396

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175446, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 161

Saldo per 02.10.2026: 9 472 757

Andel av saldo: 65 661

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 02.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	84 512	Andre inntekter:	2 772
Annen formue:	48 851	Utgifter:	3 972		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	300
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

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

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	10044.7

Årlig festeavgift: 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75

Avg. reguleres: 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89594297

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1923	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/43	**Fødselsdato eier:**	05.10.1971	
Erika Nissens gate 11	**Type:**	Frittstående borettslag			
0480 OSLO	**Eiere:**	Bjørnar Solberg			
Organisasjonsnr: 958 461 798					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	037-014	P-rom	67
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/43	**Fødselsdato eier:**	05.10.1971
Erika Nissens gate 11	**Type:**	Frittstående borettslag		
0480 OSLO	**Eiere:**	Bjørnar Solberg		
Organisasjonsnr: 958 461 798				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV XVII

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 06.05.2026, kl 18:30

Sted: Storsalen, Torshov kirke

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XVII

Onsdag 06.05.2026, kl 18:30
Storsalen, Torshov kirke

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Forslag

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

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

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

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

4.2 Forslag fra styret om å øke dugnadsbidraget

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

4.3 Forslag fra styret om endring av vedtektene

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

Arbeider som berører fellesinstallasjoner

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår følgende tillegg i husordensreglene:

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

Når en beholder er full skal den umiddelbart bli hentet.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres som foreslått

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Øystein Lintoft

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Bjørnar Solberg

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

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

5.4 Valg av valgkomité

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2026

Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Torshov KV XVII

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV XVII

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

Digital utsendelse av dokumenter

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

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

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

Vaskeri

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

Bruksoverlating/utleie

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

I 2025 ble det registrert 5 bruksoverlatinger.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

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

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

2021
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Videre oppgradering av sykkelskur.

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

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

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

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

2017
- Drenering langs fasade

2016

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

2014
- Alle avløpsrør spylt og kontrollert.

2012
- Rehabilitert piper og montert nye dørtelefoner.

2006
- Skiftet vinduer og stoppekraner

Styrets arbeid i 2025

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

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

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

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

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

17.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

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

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Andre inntekter i 2024 er tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Aksjer og andeler

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

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 117 andeler á kr 100 per rom.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV XVII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XVII

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv XVII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

07.04.2026 17:23:57

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

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

4. Forslag

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

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra styret om å øke dugnadsbidraget

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.3 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Det vedtas at vedtektene får følgende tillegg:

"Arbeider som berører fellesinstallasjoner

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

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

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

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

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

Det vedtas at husordensreglene får følgende tillegg:

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

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

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Bjørnar Solberg ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

5.4 Valg av valgkomité

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XVII

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XVII

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Arbeider som berører fellesinstallasjoner

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

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

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

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

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.5 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

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

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

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

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Utbygging av kjeller og loft

7.1 Formål

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

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

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

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

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

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

7.2 Utbygningstillatelse

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

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

7.3 Utbygningsareale

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

7.4 Skisser

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

7.5 Varsel til naboer i oppgangen

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

7.6 Styrets godkjennelse av byggesøknaden

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

7.7 Søknadens gyldighet

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

7.8 Kontrakt

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

7.9 Bod

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

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

7.10 Kjøpesum og fellesutgifter

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

7.11 Andre kostnader

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

Sist revidert på generalforsamling 16. Juni 2011

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

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

ORDENSREGLER

(redigert mai 2026)

Pgf. 1 – BRUDD PÅ HUSORDEN

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

Pff. 2 – BRUK AV LEILIGHETEN

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

Pgf. 3 – TRAPPEOPPGANGER / FELLESAREALER

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

Pgf. 4 – DYREHOLD

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

Pgf. 5 – BRUK AV UTENDØRS AREALER

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

Pgf. 6 – HENVENDELSER

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

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.

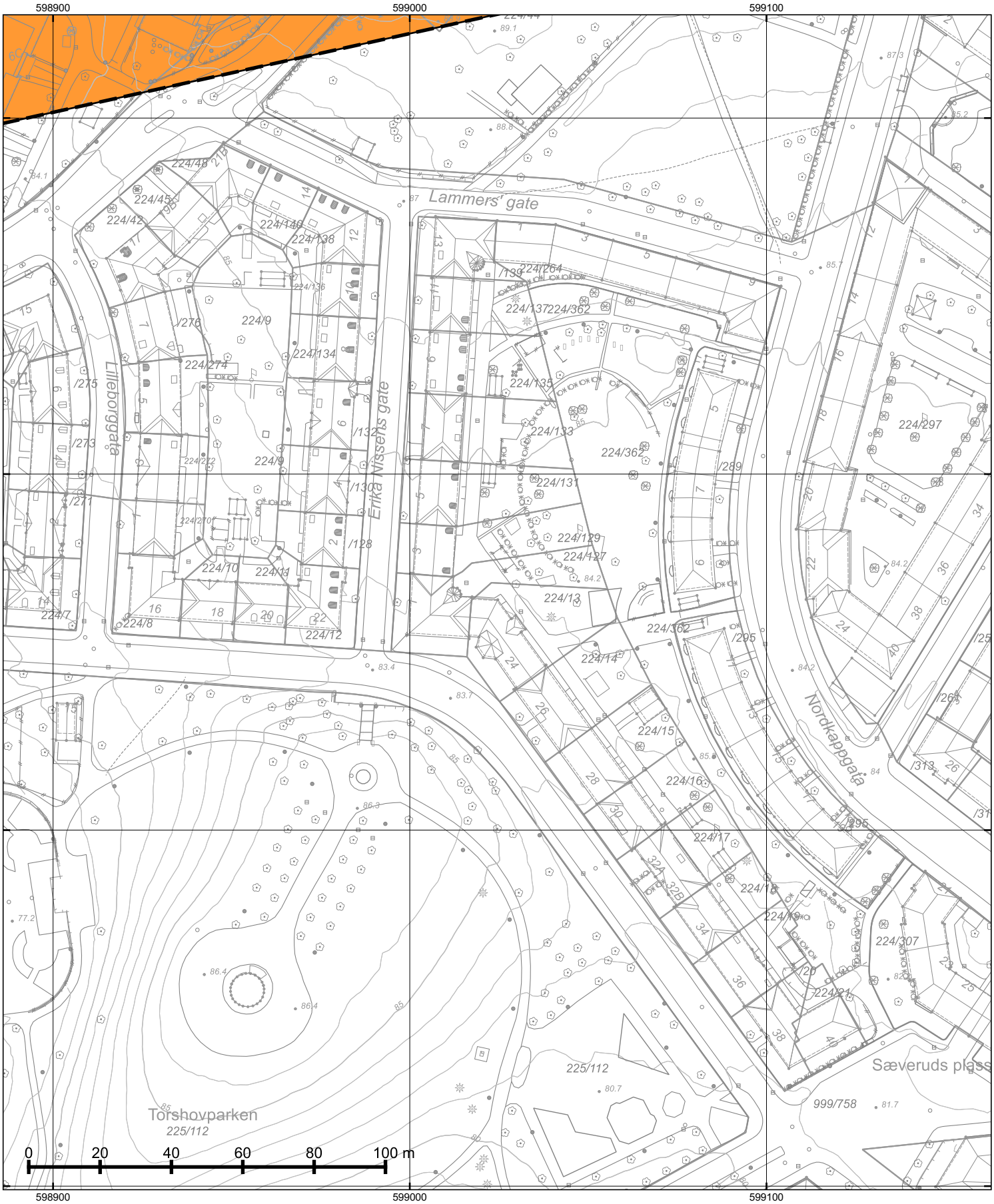
Med vennlig hilsen

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

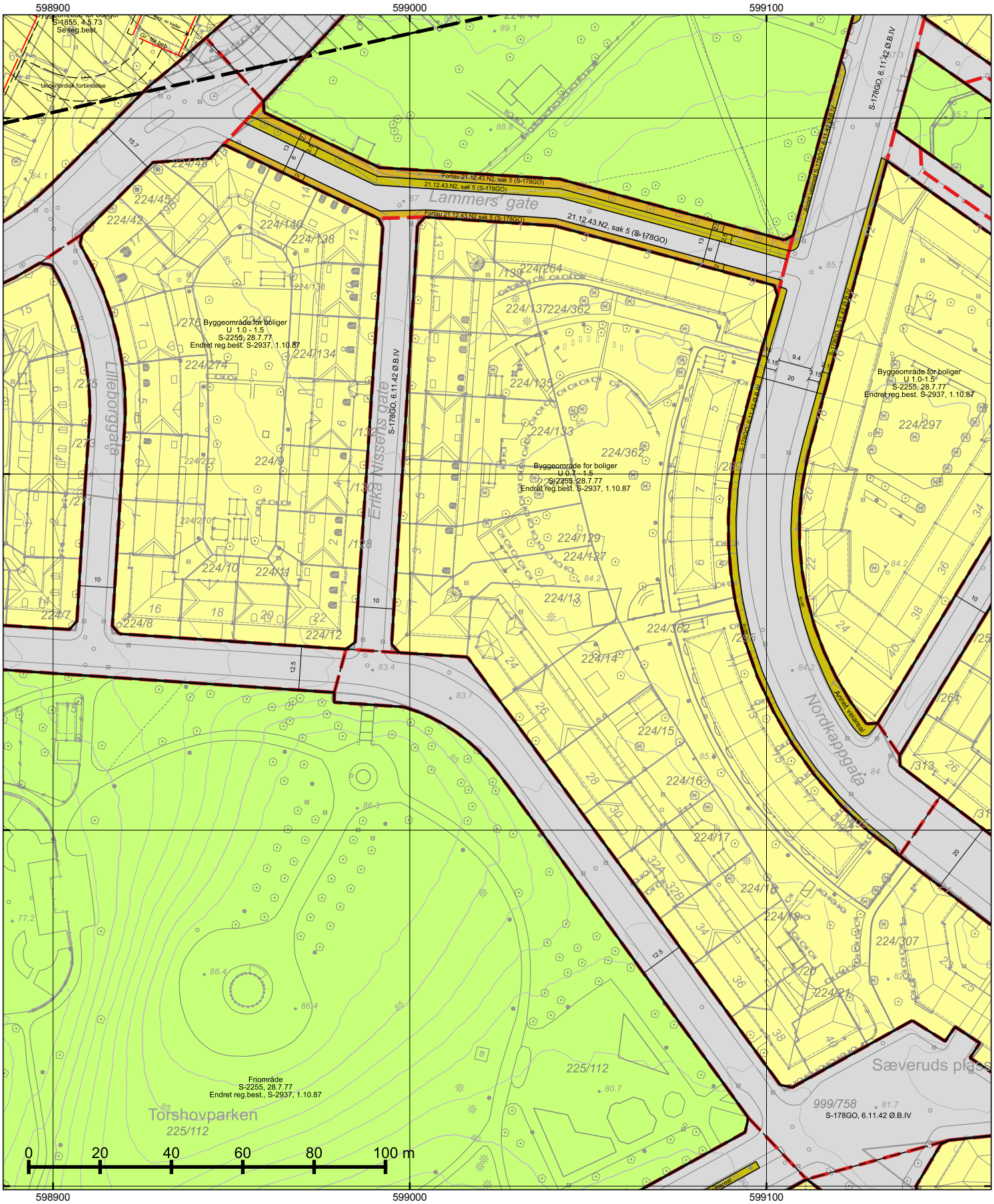
Reguleringskart

– 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

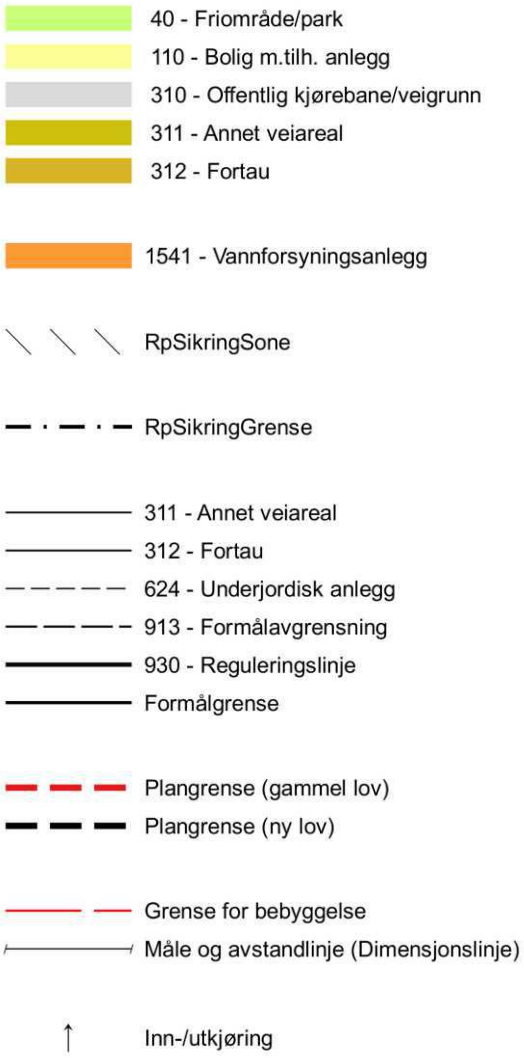
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

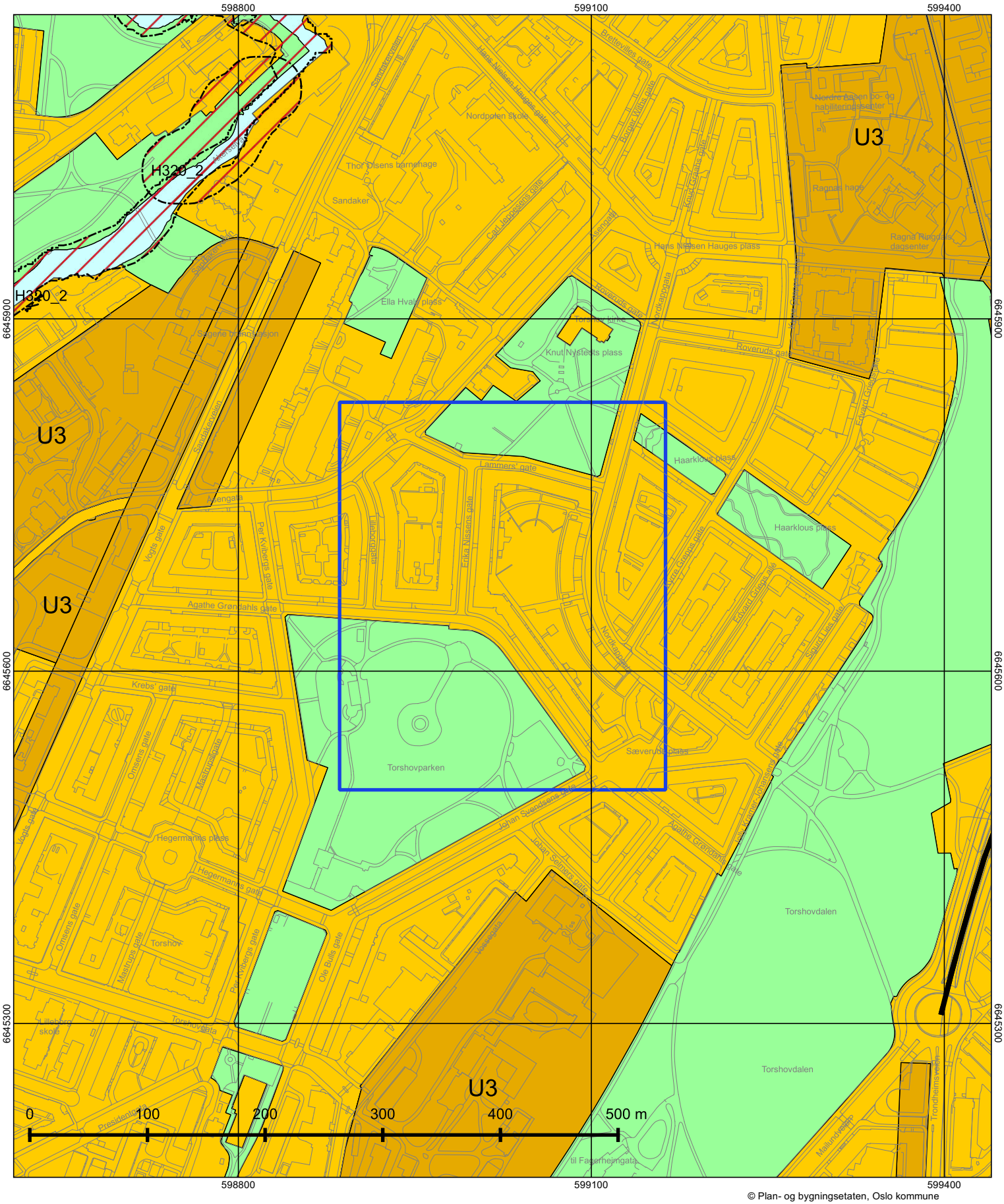
PlottID/Best.nr: 150938/ 86523963
Deres ref.:
Adresse: Erika Nissens gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/127

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.

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

Elvsheugt 85.

Stpl. 2.00,-

14024/51
5/11

Gnr. 224 Bnr. 114 : 3

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder,.....

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

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg 1/4-22, 12/12-22 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.

[1] Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

A/s Oslo Leiegårder BOLIGRÅDMANNEN

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

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

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

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

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje skytes inn:

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo Leiegårder

Vedl. se dokum. 14020/57.

Forts. neste blad

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

TINGLYST
18 MAI 1999
OSLO BYSKRIVERIET
DAGBOKNR.: 24424

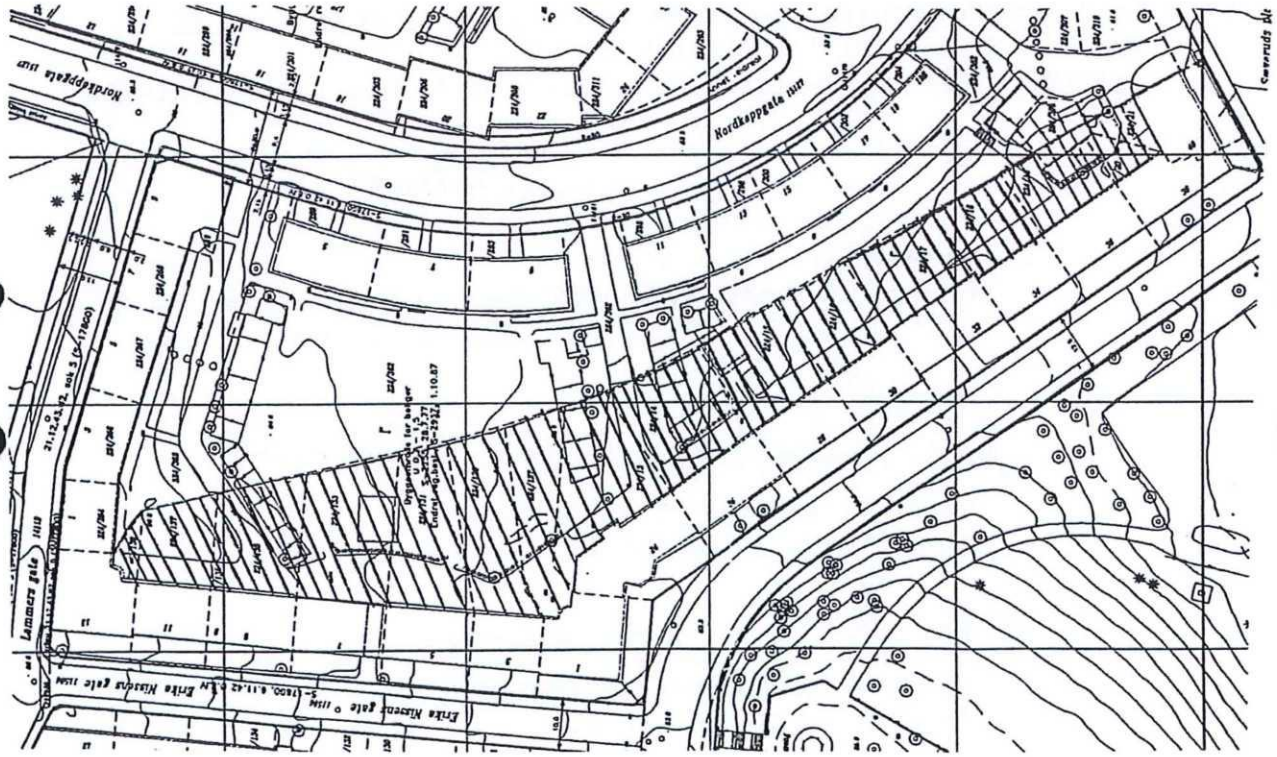
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

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

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



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

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

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

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

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

Oslo, den 12/4 1999

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

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

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

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

3

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

TINGLYST
02 JUN 1999
OSLO BYSKRIVERKEMØTE
DAGBOKNR.: 27722

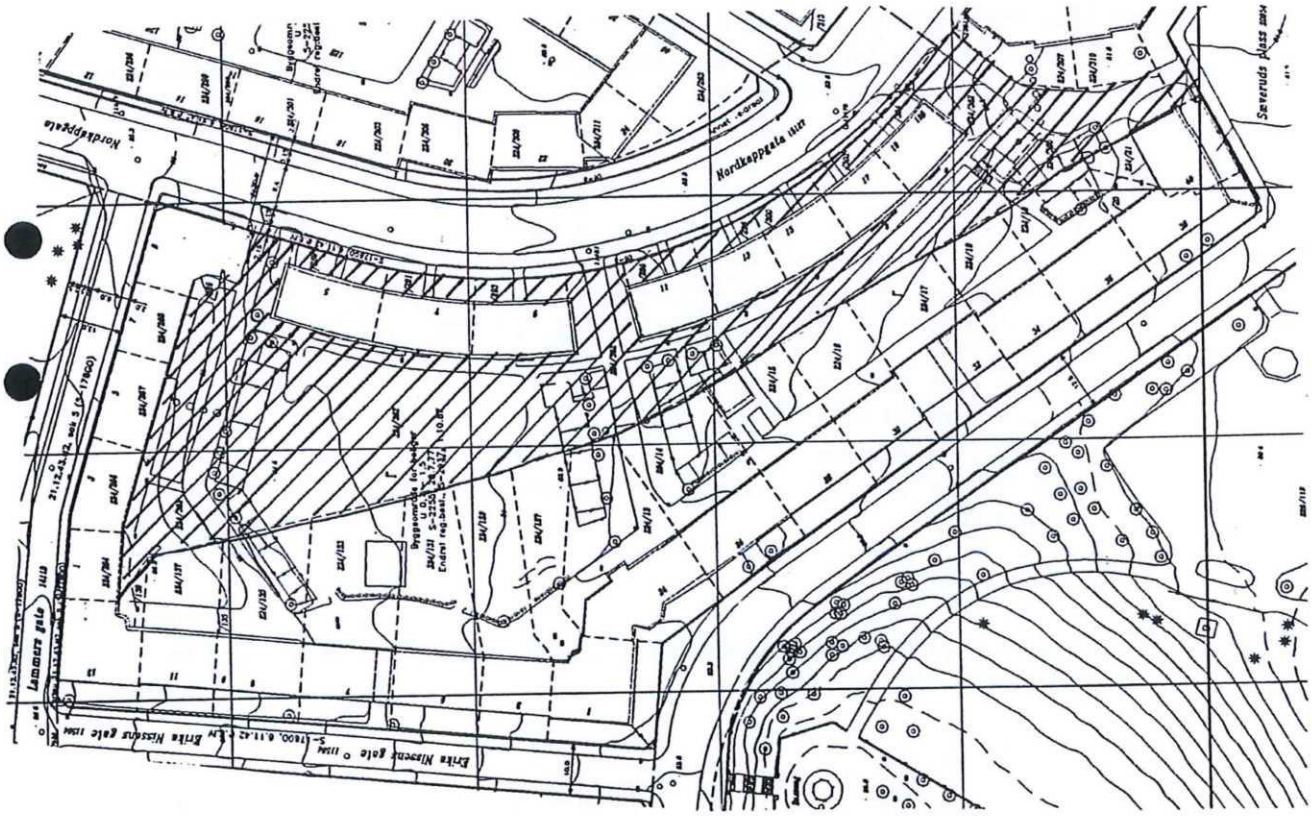
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

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

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



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

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

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

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

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

Underskrifter :

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

---

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

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

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

Oslo, den 26/5. 1999

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

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

Doknr: 2910204 Tinglyst: 24.08.2020
STATENS KARTVERK

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

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

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

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

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeren

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

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



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

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

Vedlegg 1: Kart skisse

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askner

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



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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

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

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

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

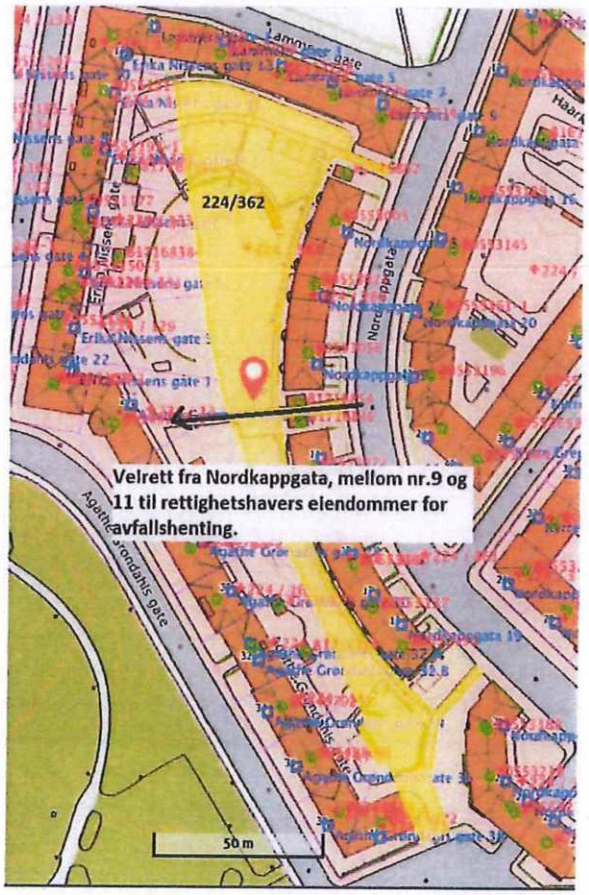
2. Rettighetshaver					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	13		
0301	Oslo	224	14		
0301	Oslo	224	15		
0301	Oslo	224	16		
0301	Oslo	224	17		
0301	Oslo	224	18		
0301	Oslo	224	19		
0301	Oslo	224	20		
0301	Oslo	224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

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeren

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

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

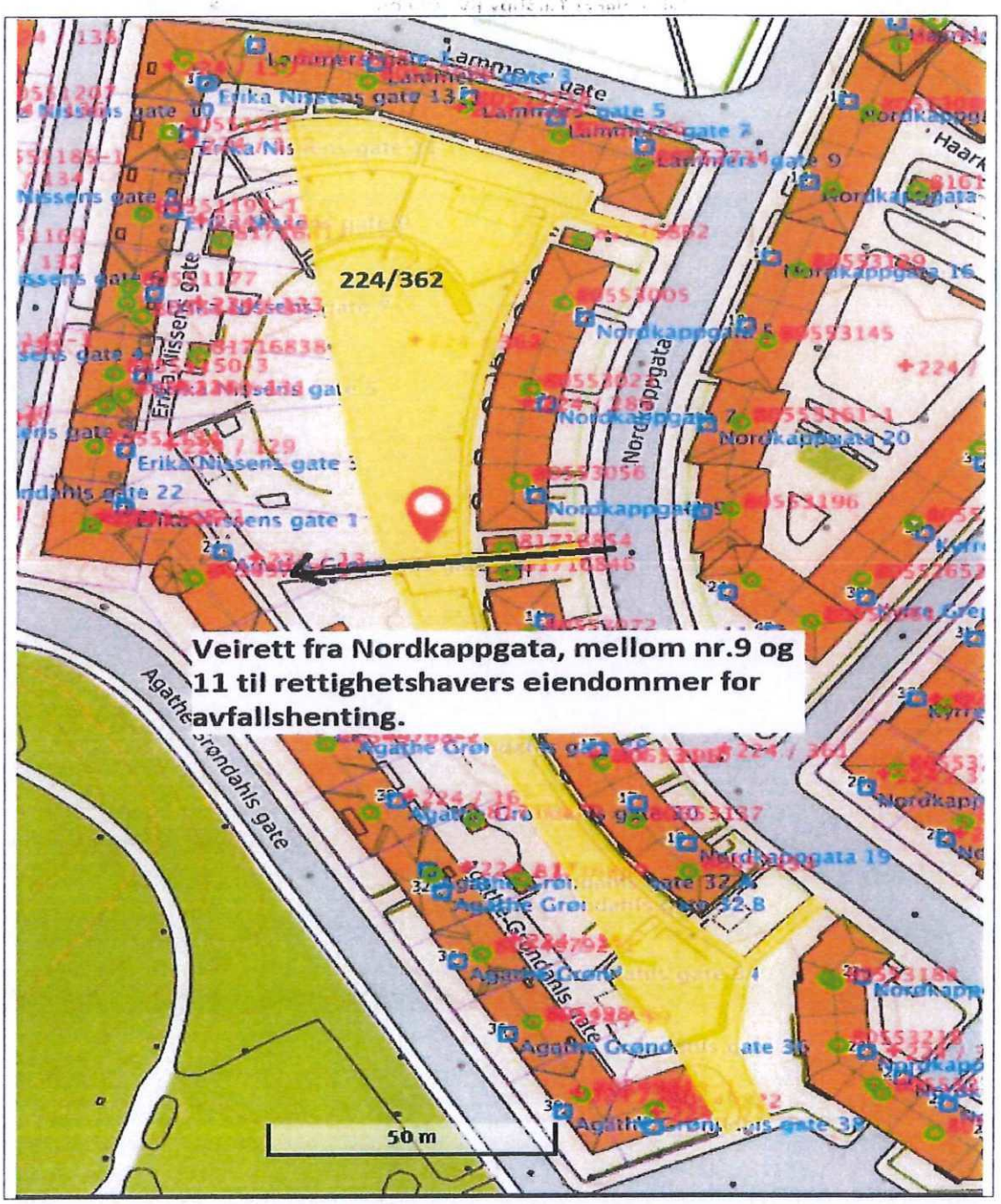


Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig Ø...

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Vedlegg: Kart skisse



Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Oslo kommune Eiendoms- og byutviklingsetaten Org.nr.: 958 922 420

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.

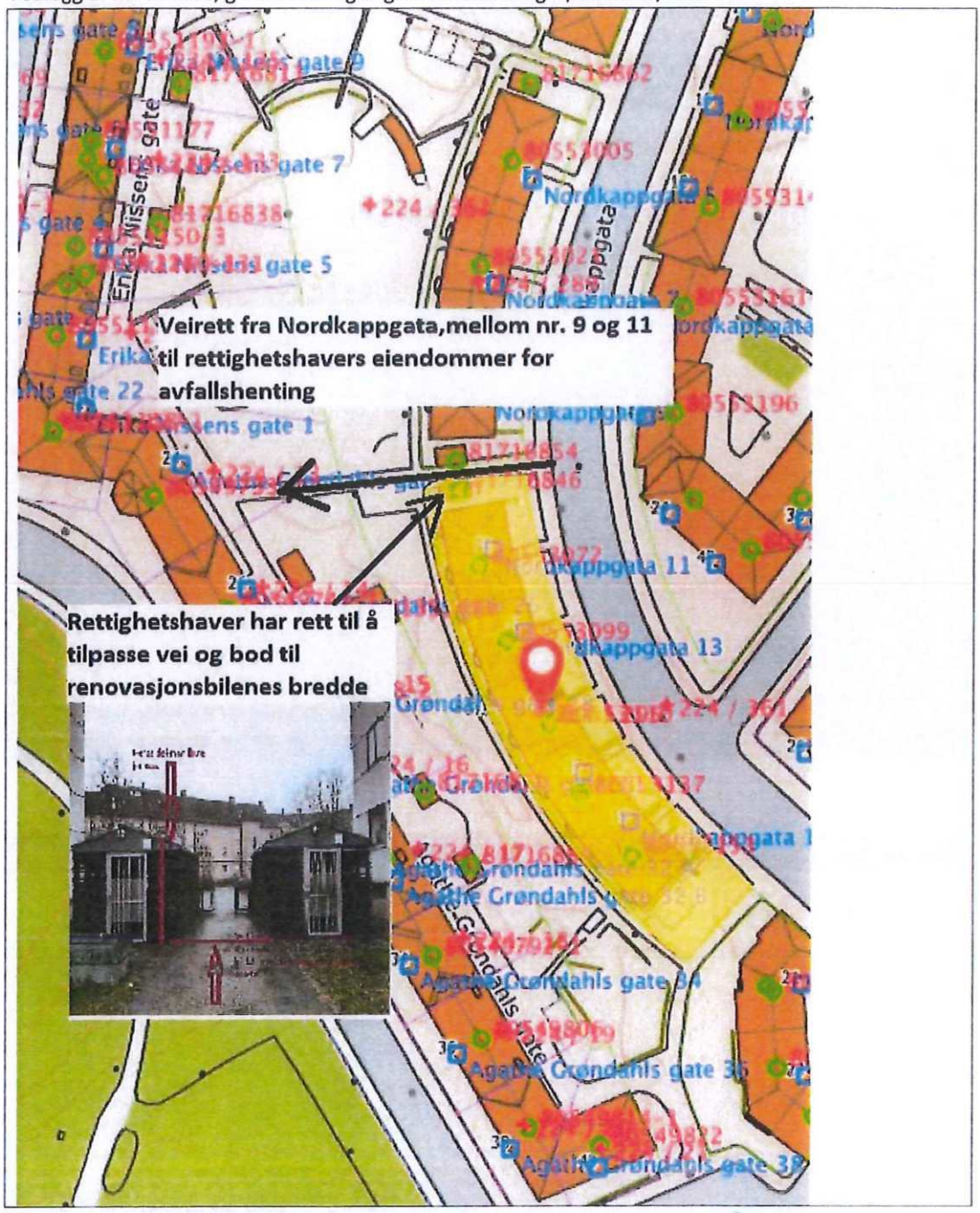


Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig

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

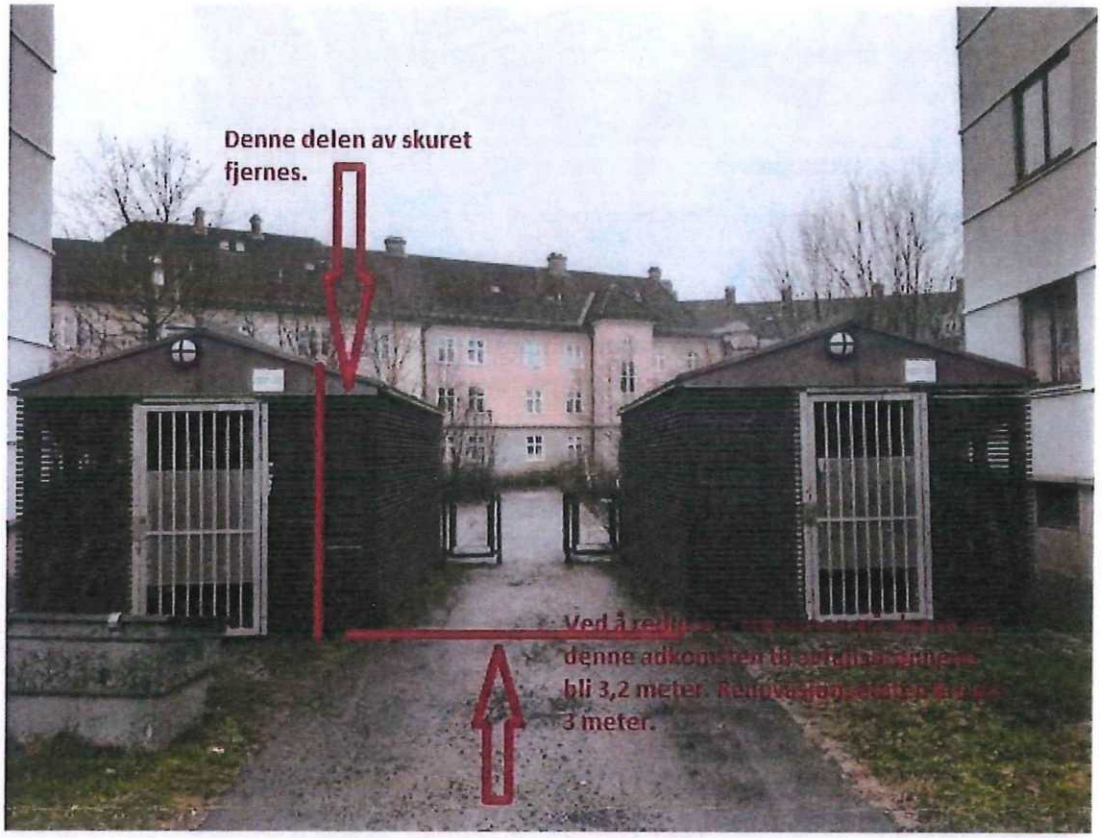


Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig Olsen

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	Skjd

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

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeer

Erika Nissons gt. 9-11-13.

J. nr. 61-1923.

Kirkegårdsvesenet.

61/1922

Anmeldelse
og Tegninger

N. D.

1.

Expeditions-Dokument Torshaug, Kvt. XVII

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 9-11 og 13 Erika Nissens Gade V

Indleveret 24 januar 1922 Attesteret **Ferdig attestert** 25/3-22.

46/1922

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

Kristiania den 25/1. 22.

H. J. Sparre.

61/22

134/1922

Kjælderbeboelse er paatænkt ikke bleat.

Kria 2-2-22

— Gamal Tak /ae

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 27/1 1922

KRISTIANIA VANDVÆSEN

J.nr.46/1922. Ad.Torshaug XVII. matr.nr.9-11-13 Erika Nissens gate.

2.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Kjældergulvenes høider approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Med hensyn til ledningernes anordning og dimensioner forbeholder man sig at opstille de nærmere bestemmelser, naar detaljert anmeldelse indsendes gjennem autorisert rørlægger. Man vil dog ikke undlate allerede nu, at gjøre opmerksom paa, at hvor dræneringen lægges under fortaug maa vedvæsenets tilladelse først indhentes.

Der maa avgis de fornødne tinglæste erklæringer angaaende fælles-ledningerne. Likesom den vanlige dispensation maa søkes fra sundhetsforskrifternes § 6 og den derav følgende tinglæste erklæring indsendes..

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.-

Kristiania vand- og kloakvæsen den 10.februar 1922.

6/2 22

Kontrollert

Overrundes Maia. sundhetskom. til uttalelse

6/2 22

11/2 22.

H. Pettersen

Jnr. 29/1922. Samtlige w. c. rum maa gis vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation direkte til pipe. Takfald mot nabo bør undgaaes. Med hensyn til kloakplanen henholder man sig til vand- og kloakvæsenets paategning. Trapperummene maa let kunne ventileres gjennem øverste vindu. Gaardsplassen maa vandtæt avdækkes i den utstrækning den ikke utlægges som have.

Kristiania sundhetskommission 16. februar 1922.

KRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSION 225 1922 INGENIØR

6/2 22

S. Dietrichson

Ekeberg

N. D. til Tiedstillelig.

6/12 **3.** 18/2 22.

L. Pettersen

Tilbakesendes Chr. Byggningsbestjeneste.
Anmeldelsen omhandler 3 Matr.-Nr.
Der tiltrænges Dispensasjon i Henh. t. § 102 fra
A. § 31 for Fellesgaarder i 1½ Stens Tykkelse
B. — fordi Fellesgaardene ikke føres over Takflaten.
C. § 31 2 for Takfald mot Nabo.
D. § 47,6 2 fordi Arealet overskrider 80 m² for Nr. 9 og 13.
E. § 47,6 2 fordi Trappehusene staa i direkte Forbindelse med Kjelder.
Der tiltrænges Byggningskommisjonens Dispensasjon fra
F. § 40 2 for Gjærdsrummets Utstrækning (5,00 m) for Nr. 13.
Der tiltrænges Reguleringskommisjonens Dispensasjon fra
G. § 7 for Nr. 13 der ikke er belagt i fuld Fasadelængde.

Videre bemærkes
1. Fortauene gaar hvers gjennem Kvartalet — hvor lidt den i Situasionsplanen angivne Brukspasse. Der maa redegjøres for Behandlingen av det tilbyggede Areal samt for Gjerde mot denne Gate og for Gjennemgangsporten mellem de 3 Matr. Nr. Adkomsten til Nr. 9 og 11 skal fortrinsvis ske fra overnævnte Brukspasse.
2. Der maa for Nr. 13 fremsendes Fasadetegning mot Tværgaten samt for den mot Brukspassen liggende Bygningen vendende Fasade.
3. Indkjørsling maa anmeldes mot Grøa Nygaard Gt.
4. Alle W.C.-Rom maa forsynes med elektrisk Etageavskillere.

5. Indgangene Vinduer i Trappehus må gjøres fastsittende, Jernrammer og med Trådglas
6. Vinduer i Trappehus for No 9 (merket A på Bl 3) synes ikke påkravet og bør ikke tillates.
7. Der må ikke anlegges Ventilationskanaler i de indgangene Hjørnepiltarer i Trappehus for No 11
8. Det i Anmeldelsen, Punkt 21, nævnte Portrum kan ikke sees angit i Tegningerne.
9. Der må redegjøres for Grundvandsforholdene
10. Sanitæranlægget må særskilt anmeldes til Kloakvæsenet
11. Der må ved statiske Beregninger redegjøres for forskjellige Konstruktioner
12. Situationsplanen mangler S-N linje og Planerne mangler indskrevne Vaglyftelser og Angivelse av Bjelkelagsretning
13. Takrappe må sees ikke tillatte, hvis denne afsluter mot Kort.

Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles før

a. de under Punkt A, B, C, D, E, F og G nævnte Undtagelser er meddelt
b. de under Punkt 1-2-8-9-11 og 12 nævnte Forhold er ordnet
c. de i Kloakvæsenets Påtegning nævnte kgl. Erkl. for Fullstændigheder og for Undtagelse fra Sundhedsforskriftenes § 6 er fremkommet
d. Gatevæsenets Påtegning er bragt i Orden ved Meddelelse fra Magistraten.

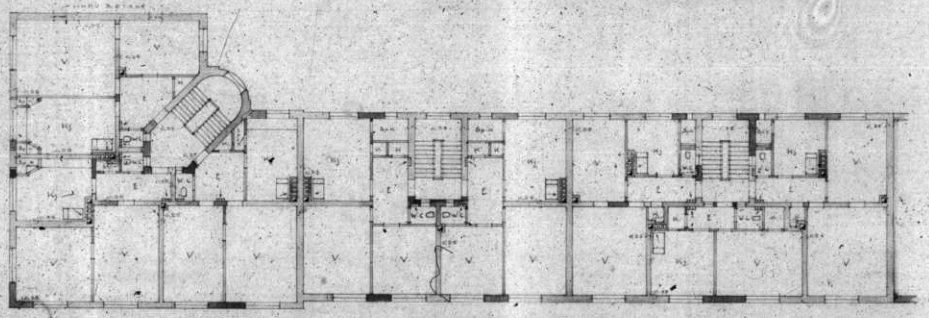
Kra 20/2 22 H. Bugge

61/22

Foranstaaende Paategninger med-
delt Anmelderen.

21/2. 22

meddelt 22/2 22 H. J. Sparre



M=1:100

THORSHAUGBYEN
KVARTAL XVII

ERIKA NISSENSGT. 9, 11, 13.
2den OG 3dje ETAGES PLAN.

M=1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Bærumsveien 385
1346 GJETTUM

Dato: 02.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201516605-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 1 - 13 MED FLERE	Eiendom:	224/139/0/0
Tiltakshaver:	TORSHOV KV 17 BORETTSLAGET	Adresse:	Erika Nissens gate 13, 0480 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Bærumsveien 385, 1346 GJETTUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erika Nissens gate 1 - 13 Med Flere

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 20.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2016 av:

May Holm - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
TORSHOV KV 17 BORETTSLAGET, Erika Nissens gate 13, 0480 OSLO,
styret@torshovkvartal17.no

Energiattest



Adresse **Erika Nissens gate 11, 0480 OSLO**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363177**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80551215**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1922**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **231,43**

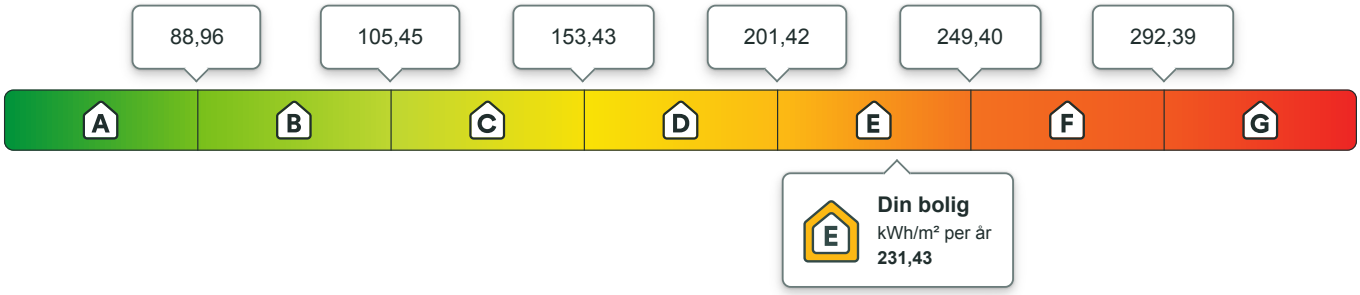
Erika Nissens gate 11, 0480 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 358,26	**231,43**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Erika Nissens gate 11, 0480 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Erika Nissens gate 11, 0480 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Erika Nissens gate 11

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass Linje 30	2 min 0.2 km	
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km	
Sinsen Linje 4, 5	11 min 0.9 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km	

BARNEHAGER

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 0.4 km	
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km	
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Torshov	4 min
Kiwi Torshov	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Vitusapotek Sandaker	8 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Haarklous plass	6 min
Torshovdalen	8 min
Mudo Torshov	8 min
Sandaker Treningssenter	9 min

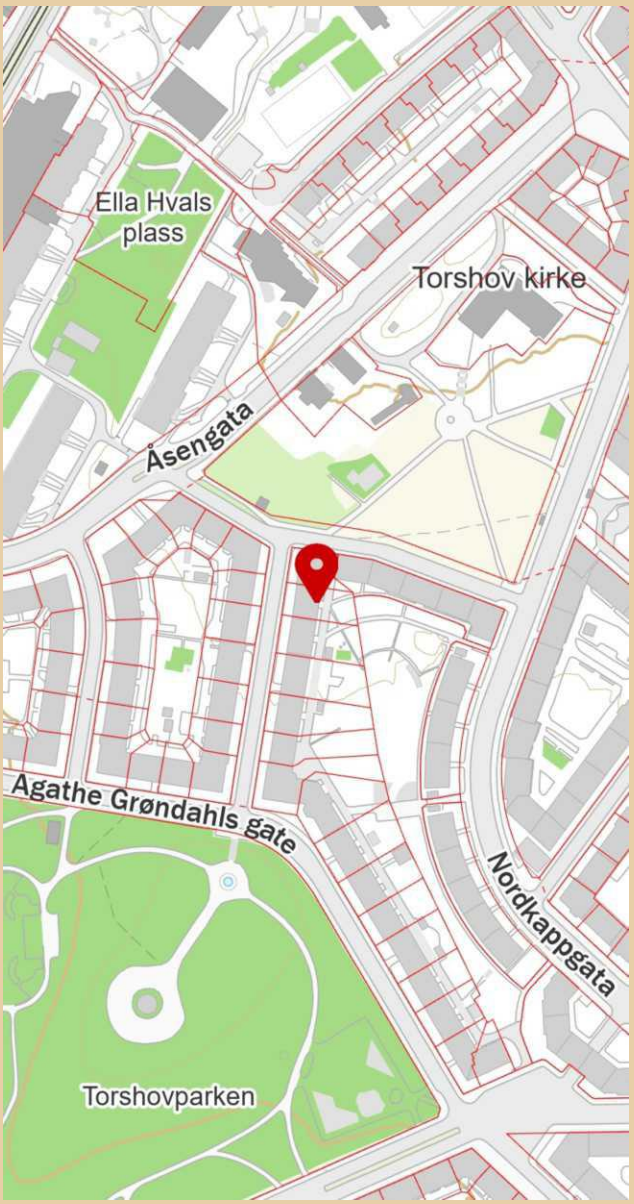
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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 11, 0480 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 137, andelsnr. 43 i BORETTSLAGET TORSHOV KV 17 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251080

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.
