

Friis' gate 6



Velkommen til

Friis' gate 6



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Attraktive Friis' gate 6!

Trivelig 2-roms i prisbelønnet borettslag! Heis, garasjeplass, felles takterrasse, treningsrom og fellesarealer.

Prisantydning	4 590 000,-
Fellesgjeld	402 541,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 993 891,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 437,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1987

Megler	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en sjarmerende og praktisk 2-roms med gjennomtenkt planløsning og god atmosfære. Leiligheten ligger i en rolig gate, men med kort vei til både kollektivtransport, kafeer, butikker og grønne friområder. Her bor du sentralt med det meste rett utenfor døren!

- Prisbelønnet borettslag med flere utmerkelser
- Bruksrett til egen garasjeplass i nabobygg
- Heis
- Solrik, felles takterrasse og felles balkonger i hver etasje
- Luftige rom med store vindusflater og fransk balkong i nordvestvendt retning
- Felles selskapslokale/stue med kjøkken og kjølerom
- Borettslaget har rimelige gjesterom til leie
- Fasiliteter som felles trimrom, lekerom, tv-rom, syrom, biljardrom, badstue, barnevognrom, vaskeri, snekkerverksted og barnevennlig bakgård

Velkommen til et unikt fellesskap i Friis' gate 6!

Arealer og innhold

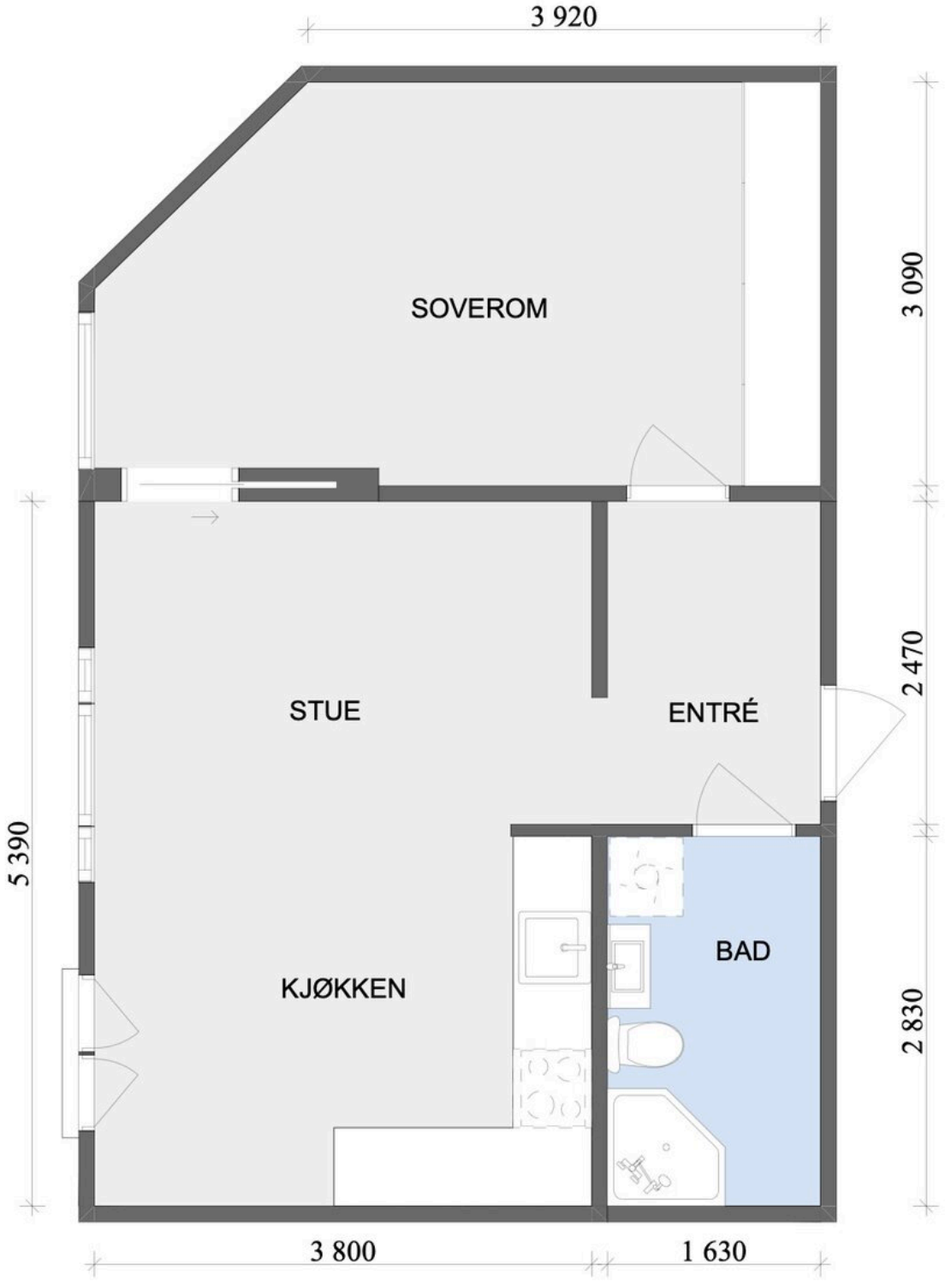
BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	52 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og fransk balkong, stue, soverom.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Friis gate 6



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

Forklaring av bilde/rommet






































THANX LIZ,
TONE &
ANETTE
















fatboy








WORKMATE











Informasjon

Friis' gate 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0077/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Friis' gate 6, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Friisg 6 Borettslag, org.nr. 948301377

Selger
Jon-Kristian Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
402 541,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 992 541,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 993 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 003 191,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og fransk balkong, stue, soverom.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,2 m2 (merket 7).
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Definerte rom for felles benyttelse/bruk for beboere i borettslaget:
Treningsrom, 1. etg.
Syrom, 2. etg.
Lekerom, 3. etg.
Medierom med prosjektor og stort lerret, 4. etg.
Bordtennisrom, kjeller.
Biljardrom, kjeller.
Snekkerverksted, kjeller.
Malerverksted, kjeller.
Badstue, kjeller.
Vaskerom med vask og tørk, kjeller.
Sykkelrom, kjeller.
Felles balkonger i alle etasjer + takterrasse i 5. etg.
Stor dagligstue, 1. etg.
Felleskjøkken, 1. etg.
Barnevogner, 1. etg.
2 Utleierom med eget bad, 2.- og 4. etg.
2 Utleiehybler, med kjøkkenkrok og eget bad, 3. og 5. etg. Leies ut inntil 3 år.
Fortinn for personer med tilknytning til beboerne.
Rommene er definert og beskrevet av eier og er ikke besiktiget av undertegnede på befaringsdag.

Innhold

Boligen ligger i 3.etasje og inneholder: Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og fransk balkong, stue, soverom.
Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,2 m2 (merket 7).
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, at utvendige vindusrammer er preget av noe aldring og lokal oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved at ett vindusgrep i stue er vanskelige/tregt å åpne/lukke.
Anbefalte tiltak: Det bør påregnes utskiftning av vinduer fra 1987 på noe sikt.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.
- Kjøkken(avtrekk): TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren, samt at ventilatoren antatt ikke er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i bygget med av/på spjeld.
Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å utbedre overnevnte forhold å montere ventilator som er tilpasset øvrig mekanisk ventilasjonsanlegg i bygget.
-Avløpsrør:TG-2 er satt med tanke på at avløpsopplegg i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Det anbefales utskiftning av avløpsopplegg fra byggeår på noe sikt.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran var vanskelig/ikke mulig å stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet og at oppleggskran i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av kaldtvann, samt at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre muligheten for bedre tilgang og god funksjonsevne på kaldtvanns hovedstoppekran, samt at utskiftning av kobberrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke har blitt foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er stedvis preget av bruksslitasje, samt at parkettgulv er lokalt fuktpåvirket i form av svelling og glipper i skjøter i entre mot bad, ukjent årsak. Eier uttaler at forholdet har hvert stabilt i hans eierperiode.
Anbefalte tiltak: Det antas at forholdet med svelling/glipper i forbindelse med parkettgulv i entre kan skyldes fuktvandring fra badet. Det bør gjøres observasjoner på negativ utvikling av forholdet ved f.eks ytterligere strukturendring i parkettgulvet og eventuelt utvidelse av forholdet på flere parkettbord.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987 i henhold til levetidsbetraktning
Anbefalte tiltak: Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Øvrig standard:

Kjøkken
Mørke, laminerte fronter med trestruktur til benkeskap og høyskap, samt lyse, akryl fronter til overskap fra IKEA. Laminat benkeplate med rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys. Frittstående komfyr med keramisk platetopp. Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er ikke etablert. Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av noe bruksslitasje og aldring, forøvrig fremstår innredningen å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner. Ukjent når kjøkkeninnredningen er montert. Det anbefales å montere komfyrvakt. Ventilator over komfyr. Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.
Bad
Badet ble oppført i 1987 med bl.a plast gulvsluk som fortsatt er benyttet. Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap . Speilskap med overliggende lyslist over servant. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. Servantskap er stedvis fuktpåvirket i form av svelling. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett. To slagskader i gulvfliser.
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i front av dusjkabinett er ca 1,0 cm. Fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Fliser på gulv. Fliser og malt glassfiberstrie på vegger.
Vinduer og dører
2-lags isolerglassvinduer fra 1987. 2-lags isolerglassvinduer fra 1987 i fløydør mot fransk balkong i åpent kjøkken. Det er montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra over fløydør mot fransk balkong. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull. Fabrikasjonsår 1987. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.
Ventilasjon
Mekanisk avtrekk. Ventilasjonsanlegget i bygget er renovert i senere tid, ukjent år i henhold til eier. Det ble bl.a montert ny avtrekksventil i vegg i bad med sensorstyrt/dampstyrt spjeld bak ventil. Avtrekksåpningen i ny ventil er vesentlig mindre enn hva som normalt benyttes.
- Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 1987. Felles varmtvannsberedere i kjeller.
- Etasjeskille i betong.
- Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg fra ca.1987 i bygget bortsett fra plastvannlås under oppvaskkum i kjøkken fra senere tid, ukjent år.
- Kobberrør er benyttet som skjult og åpen rørføring i leiligheten.
- Sikringsskapet fra byggeår er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.
- Gulv i 3-stavs eikeparkett.
- Vegger er malte plater/mur.
- Takhøyden i stue er målt til ca. 2,36 m. Malt mur i alle rom.
- Lys, glattlakkert skyvedør til soverom med inntrukket midtfelt, fra senere tid, ukjent år. Forøvrig malte, profilerte dører fra byggeår til bad og soverom.
- Dørtelefon med åpner, montert ny i 2025.
- Skyvedørsgarderobe mot en vegg i soverom.

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med innkjøring fra Heimdalsgata med leiligheten, plass nr 52, med etablert strømopplegg for fremtidig ladepunkt for el-bil.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Selger overtok boligen 15.11.2022.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontrakt med Borettslaget

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Ventilasjon er gjennomgått og oppgradert i løpet av de siste fem år

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av Krogssveen i forbindelse med at jeg kjøpte leiligheten i 2022

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein, slemmet og malt teglstein og fasadeplater. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Taket er rehabilitert/omtekket i 2025, i henhold til eier. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin følger boligen.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skyvedørsgarderoben på soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 437,- pr. mnd.

Inkluderer: 450,- Lånekostnader avdrag
3 725,- Felleskostnader
1 861,- Lånekostnader renter
131,- Vasketillegg
270,- Fibernett

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 122 769,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 491 075,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilknyttet Global Connect, inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Dette er et unikt bofellesskap som ble etablert i 1987 av boligbyggelaget Usbl, i samarbeid med arkitektene Bård Isdahl, Erlend Løvstakken og Halldis Eckhoff. Prosjektet ble utviklet med stor medvirkning fra beboerne selv, og Husbanken finansierte det. Borettslaget består av 27 leiligheter og tilbyr et bredt spekter av fellesarealer som totalt utgjør omtrent 15 % av boarealet.

Borettslaget har fått anerkjennelse for sitt sterke fellesskap og sosiale miljø. I 2021 ble det kåret til både Usbls og NBBLs beste bomiljø, og mottok en pengepremie for videre aktiviteter. Beboerne har tilgang til fasiliteter som takterrasse med storgrill, innbydende bakgård med sittegrupper og lekeplass for de små, selskapslokale med storkjøkken til utlån for beboere, to gjesterom til leie for beboernes gjester, vaskeri, lekerom for de små, syrom, malerom, verksted, TV-stue, treningsrom, badstue, bordtennisbord, biljardbord m.m.

Borettslaget har også blitt fremhevet som et eksempel på vellykket bofellesskap i Norge, sammen med Borettslaget Kollektivet på Hovseter. Begge prosjektene ble utviklet med stor medvirkning fra beboerne og har fokus på felleskap og deling

Fellesskapet lever fortsatt godt med fellesmiddager innimellom og flittig bruk av fellesareal. Det er absolutt ingen plikt til å delta i noe sosialt fellesskap, eller å benytte seg av de mange tilbudene som finnes, men de som vil kan ha gode naboskap i bygården. I Friis' gate 6 er de fleste naboene ikke bare et navneskilt på postkassa ved siden av, men personer du kan slå av en prat med eller grille sammen med om sommeren.

Hvis du er interessert i å bo i et fellesskap med sterke sosiale bånd og tilgang til omfattende fellesfasiliteter, kan Borettslaget Friis' gate 6 være et spennende alternativ.?

I tillegg disponerer borettslaget flere utleieleiligheter for både kort -og langtidsleie.

Organisatorisk er Borettslaget Friis' gate 6 registrert med organisasjonsnummer 948 301 377 og har adresse Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo. Det er registrert i Foretaksregisteret og har ikke ansatte.

Garasjeplass i Nedre Tøyen Garasjesameie følger enkelte leiligheter. Nedre Tøyen Garasjesameie eies i fellesskap med borettslaget Heimdal II, og har et eget styre.

Borrettslagets nettside: https://friisgate6.no/

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 402 541,- pr. 31.03.2025

Lånenummer: 22808239144, Sparebank 1 Ringerike Hadeland (per 23/04.2025)
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 31.03.2025: 12 954 755
Andel av saldo: 402 541
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)
Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Fellesformue

Kr 152 037,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr kan bare medbringes/anskaffes etter at søknad om tillatelse er godkjent av styret. Det er anledning til å holde ett husdyr per bolig i borettslaget. Før anskaffelse av husdyr skal de andre beboerne informeres skriftlig. Dersom husdyrhold er til vesentlig ulempe for andre beboere, kan styret avslå søknad.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586941

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 807 kvm (Eiertomt)
Lavblokk i 5 etasjer beliggenhet til offentlig gate.

Adkomst

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Friis gate.
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Friis' gate 6 har en god og sentral beliggenhet på Grønland/Tøyen, med kort vei til alle fasiliteter og offentlig kommunikasjonsmuligheter. Det er ca. 650 m til både Grønland- og Tøyen T- bane hvor alle t-banens linjer trafikkerer, samt 500m til Meny. Det er også døgnåpen nærbutikk i umiddelbar nærhet, samt flere grønnsakshandlere, hvorav flere er søndagsåpne. Bussholdeplass i Grønlandsleiret (37) og trikkestopp i Trondheimsveien/Heimdalsgata (trikk 17) samt buss 30 og 31, og buss 20 fra i nærheten. Til Grünerløkka tar du deg på 7- 10 minutters gange.

Gatene i området er fylt med et spennende mangfold av småbutikker, med et utbud av varer som skiller seg fra kjedebutikkenes mer standardiserte sortiment. Stort utvalg av kaféer og restauranter i nærområdet, enten det er for en rask lunsj, take-away eller en større middag. En kort spasertur fra leiligheten ligger også et av byens beste vannhull, Gamle Oslo Mekaniske. Her kan du ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende take-away restaurantene som sushi, indisk eller pizza.
En kort tur unna finner du også det gamle postkontoret på Tøyen senter har blitt til utestedet Postkontoret.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum, ligger Botanisk hage like ved, og har store og flotte grøntområder som egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek. For øvrig finner du flotte Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Middelalderparken, Ola narr, Sofienbergparken og Kampen park innen kort gangavstand fra leiligheten. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med Operaen og arbeidet med Fjordbyene/ Bjørvika. Dette gir en synlig merverdi for området. En rekke kultur- og næringsbygg er allerede under oppføring. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig. Sørenga sjøbad er allerede veletablert og er et populært badested for både store og små.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
Ferdigattest - Friis gate 6. Arbeidets art: Nybygg, datert 04.10.1989.
Ferdigattest - Friis gate 6. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner
(Oppføring av brannalarmanlegg). Datert 22.02.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Noen pågående byggesaker i området:
- Motzfeldts gate 19 B - Oppføring av fire balkonger| Saksnummer: 02551281|Siste bevegelse: Siste dok. 10.04.2025
- Heimdalsgata 36 - Veggmaleri på endevegg|Saksnummer:201607753|Siste bevegelse: Siste dok. 20.08.2024

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/230/43:
14.07.1898 - Dokumentnr: 903368 - Bestemmelse om bebyggelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

02.06.1925 - Dokumentnr: 993820 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.05.1933 - Dokumentnr: 900357 - Forkjøpsrett

04.07.1898 - Dokumentnr: 900356 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA HEIMDALSGT 31 - UTGÅTT

10.06.1986 - Dokumentnr: 34595 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:21

22.02.1995 - Dokumentnr: 9886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:212
Rett til bruk av uteareal
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir for etat for eiendom og utbygging

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 925,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke ink digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900,- (2 stk ink) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 858,-
Samlet skal selger betale kr. 133 074,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Friis' gate 6

Friis' gate 6

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 352 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**4 min** 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**9 min** 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**18 min** 1.5 km
Hersleb videregående skole	**6 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**13 min** 1 km

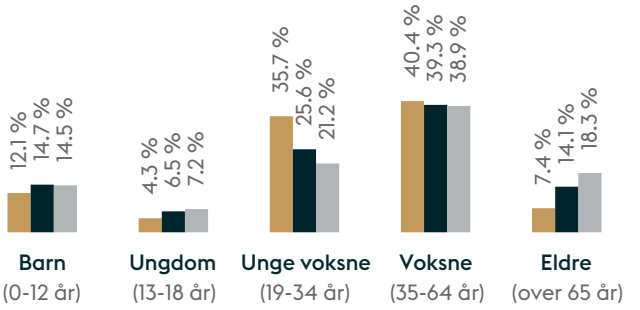
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	**3 min** 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**6 min** 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 1 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	**2 min** 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	**2 min** 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	**3 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 66/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Urtehagen balløkke	2 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Friis gate 6
0187 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1987
BRA: 47 m^2
BRA (ny arealstandard): 52 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 47 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	1	0

Supertakst
GNR: 230 BNR: 43 ANR: 14
Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869
Friis gate 6
0187 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30232

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført i 1987 med bl.a plast gulvsluk som fortsatt er benyttet.

Sanitærutstyr i bad:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap . Speilskap med overliggende lyslist over servant. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Servantskap er stedvis fuktpåvirket i form av svelling.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

To slagskader i gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i front av dusjkabinett er ca 1,0 cm.
Fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, at utvendige vindusrammer er preget av noe aldring og lokal oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved at ett vindusgrep i stue er vanskelige/tregt å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av vinduer fra 1987 på noe sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren, samt at ventilatoren antatt ikke er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i bygget med av/på spjeld.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold å montere ventilator som er tilpasset øvrig mekanisk ventilasjonsanlegg i bygget.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsopplegg i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av avløpsopplegg fra byggeår på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.
Varmtvanns hovedstoppekran fungerte som tiltenkt.
Kaldtvanns hovedstoppekran var vanskelig/ikke mulig å stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 1987.
Felles varmtvannsberedere i kjeller.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran var vanskelig/ikke mulig å stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet og at oppleggskran i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av kaldtvann, samt at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre muligheten for bedre tilgang og god funksjonsevne på kaldtvanns hovedstoppekran, samt at utskiftning av kobberrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.
Dels skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Det elektriske anlegget i leiligheten er i hovedsak fra byggeår.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke har blitt foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsanlegget i bygget er renovert i senere tid, ukjent år i henhold til eier.
Det ble bl.a montert ny avtrekksventil i vegg i bad med sensorstyrt/dampstyrt spjeld bak ventil.
Avtrekksåpningen i ny ventil er vesentlig mindre enn hva som normalt benyttes.

Det ble registrert tilfredstillende/moderat sug gjennom åpent spjeld i vegg i bad (når spjeld integrert i avtrekksventil i vegg i bad ble presset tilbake). Når spjeld i avtrekksventil var lukket ved lite damp/fuktighet i badet ble det registret ingen avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil.
Avtrekk i kjøkken gjennom ventilator over komfyr fungerte ikke, antatt på grunn av feil type ventilator.
Det er ikke etablert tilluftsventil er gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er stedvis preget av bruksslitasje, samt at parkettgulv er lokalt fuktpåvirket i form av svelling og glipper i skjøter i entre mot bad, ukjent årsak. Eier uttaler at forholdet har hvert stabilt i hans eierperiode.

Anbefalte tiltak

Det antas at forholdet med svelling/glipper i forbindelse med parkettgulv i entre kan skyldes fuktvandring fra badet. Det bør gjøres observasjoner på negativ utvikling av forholdet ved f.eks ytterligere strukturendring i parkettgulvet og eventuelt utvidelse av forholdet på flere parkettbord.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
19.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jon-Kristian Johnsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**
Telefon: **99511869**
Epost: **paal@taksthuset.no**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Friis gate 6, 0187 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	43	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	14	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1987**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra byggeår.

Lavblokk i 5 etasjer beliggenhet til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Friis gate.
Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med innkjøring fra Heimdalsgata med leiligheten, plass nr 52, med etablert strømopplegg for fremtidig ladepunkt for el-bil.
Det er side hindringer i form av betongvegg på en side av biloppstillingsplassen.
Biloppstillingsplassen har følgene mål: Dybde på plassen er ca 5,30 m. Bredde på plassen er ca 2,52 m målt mellom innside av oppmerket linje mot naboplass og betongvegg.
SINTEF sin anbefaling for minimumstørrelse på biloppstillingsplass tilstøtende til vegg/søyler på en side av plassen er 5,0 m dybde og 3,0 m bredde.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein, slemmet og malt teglstein og fasadeplater. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Taket er rehabilitert/omtekket i 2025, i henhold til eier.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	47	47	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og fransk balkong, stue, soverom.	
Totalt m²	**47**	**47**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	47	47	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**52**	**47**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,2 m2 (merket 7).

Definerte rom for felles benyttelse/bruk for beboere i borettslaget:
Treningsrom, 1. etg.
Syrom, 2. etg.
Lekerom, 3. etg.
Medierom med prosjektor og stort lerret, 4. etg.
Bordtennisrom, kjeller.
Biljardrom, kjeller.
Snekkerverksted, kjeller.
Malerverksted, kjeller.
Badstue, kjeller.
Vaskerom med vask og tørk, kjeller.
Sykkelrom, kjeller.
Felles balkonger i alle etasjer + takterrasse i 5. etg.
Stor dagligstue, 1. etg.
Felleskjøkken, 1. etg.
Barnevogner, 1. etg.
2 Utleierom med eget bad, 2.- og 4. etg.
2 Utleiehybler, med kjøkkenkrok og eget bad, 3. og 5. etg. Leies ut inntil 3 år. Fortinn for personer med tilknytning til beboerne.
Rommene er definert og beskrevet av eier og er ikke besiktiget av undertegnede på befaringsdag.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvinduer fra 1987. 2-lags isolerglassvinduer fra 1987 i fløydør mot fransk balkong i åpent kjøkken. Det er montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra over fløydør mot fransk balkong. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull. Fabrikasjonsår 1987. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, at utvendige vindusrammer er preget av noe aldring og lokal oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved at ett vindusgrep i stue er vanskelige/tregt å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftning av vinduer fra 1987 på noe sikt.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Mørke, laminerte fronter med trestruktur til benkeskap og høyskap, samt lyse, akryl fronter til overskap fra IKEA. Laminat benkeplate med rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys. Frittstående komfyr med keramisk platetopp.
Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap.
Waterguard er montert i benk med sensorsløfe.
Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av noe bruksslitasje og aldring, forøvrig fremstår innredningen å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.
Ukjent når kjøkkeninnredningen er montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator over komfyr.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren, samt at ventilatoren antatt ikke er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i bygget med av/på spjeld.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold å montere ventilator som er tilpasset øvrig mekanisk ventilasjonsanlegg i bygget.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen via USBL, det fremkommer ikke dato på tegningsgrunnlaget.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Friis gate 6. Arbeidets art: Nybygg, datert 04.10.1989. Ferdigattest - Friis gate 6. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Oppføring av brannalarmanlegg). Datert 22.02.2019.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, fra 2020. Brannsele montert på vegg i soverom. En røykvarslere fra senere tid, ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, montert nytt i ca 2018.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Felles avløpsopplegg er fra ca 1987. Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 1987, bortsett fra plastvannlås under oppvaskkum i kjøkken fra senere tid, ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at avløpsopplegg i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utskiftning av avløpsopplegg fra byggeår på noe sikt.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er benyttet som skjult og åpen rørføring i leiligheten. .	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige kobberrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1987.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken. Varmtvanns hovedstoppekran fungerte som tiltenkt. Kaldtvanns hovedstoppekran var vanskelig/ikke mulig å stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 1987. Felles varmtvannsberedere i kjeller. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran var vanskelig/ikke mulig å stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet og at oppleggskran i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av kaldtvann, samt at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre muligheten for bedre tilgang og god funksjonsevne på kaldtvanns hovedstoppekran, samt at utskiftning av kobberrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det elektriske anlegget i leiligheten er i hovedsak fra byggeår.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektrisk oppvarming.
Dels skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Det elektriske anlegget i leiligheten er i hovedsak fra byggeår.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke har blitt foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonsanlegget i bygget er renovert i senere tid, ukjent år i henhold til eier.
Det ble bl.a montert ny avtrekksventil i vegg i bad med sensorstyrt/dampstyrt spjeld bak ventil.
Avtrekksåpningen i ny ventil er vesentlig mindre enn hva som normalt benyttes.

Det ble registrert tilfredstillende/moderat sug gjennom åpent spjeld i vegg i bad (når spjeld integrert i avtrekksventil i vegg i bad ble presset tilbake). Når spjeld i avtrekksventil var lukket ved lite damp/fuktighet i badet ble det registret ingen avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil.
Avtrekk i kjøkken gjennom ventilator over komfyr fungerte ikke, antatt på grunn av feil type ventilator.
Det er ikke etablert tilluftsventil er gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.9 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

Badet ble oppført i 1987 med bl.a plast gulvsluk som fortsatt er benyttet.

Sanitærutstyr i bad:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap . Speilskap med overliggende lyslist over servant. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Servantskap er stedvis fuktpåvirket i form av svelling.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

To slagskader i gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i front av dusjkabinett er ca 1,0 cm.
Fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader — **150 000 - 300 000**

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig — **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er stedvis preget av bruksslitasje, samt at parkettgulv er lokalt fuktpåvirket i form av svelling og glipper i skjøter i entre mot bad, ukjent årsak. Eier uttaler at forholdet har hvert stabilt i hans eierperiode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det antas at forholdet med svelling/glipper i forbindelse med parkettgulv i entre kan skyldes fuktvandring fra badet. Det bør gjøres observasjoner på negativ utvikling av forholdet ved f.eks ytterligere strukturendring i parkettgulvet og eventuelt utvidelse av forholdet på flere parkettbord.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malt glassfiberstrie i bad, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig — **TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,36 m.

Oppsummering av øvrig — **TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert skyvedør til soverom med inntrukket midtfelt, fra senere tid, ukjent år.
Forøvrig malte, profilerte dører fra byggeår til bad og soverom.

Oppsummering av øvrig — **TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, montert ny i 2025.
Skyvedørsgarderobe mot en vegg i soverom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johnsen, Jon-Kristian	9578-5999-4-1168124	2025-03-29 08:42:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mar. 2025

Oppdragsnummer
23-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Friis' gate 6, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Jon-Kristian Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 28444105
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontrakt med Borettslaget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Ventilasjon er gjennomgått og oppgradert i løpet av de siste fem år

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av Krogsveen i forbindelse med at jeg kjøpte leiligheten i 2022

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0077/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johnsen, Jon-Kristian	**2025-03-29**

Identifikasjon

bankID Johnsen, Jon-Kristian

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 31.03.25 Side 1 av 3

Borettslaget Friisgt 6	**Vår ref.:** 991/14	**Fødselsdato eier:**	12.02.1951
Friis' gate 6	**Type:** Borettslag tilknyttet		
0187 OSLO	**Eiere:** Jon-Kristian Johnsen		
Organisasjonsnr: 948 301 377	**Andelsnr:** 14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 436**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader avdrag	436
	Felleskostnader	3 725
	Lånekostnader renter	1 874
Tilleggsytelser:	Vasketillegg	131
	Fibernett	270

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **6 437**

Felleskostnader:	Lånekostnader avdrag	450
	Felleskostnader	3 725
	Lånekostnader renter	1 861
Tilleggsytelser:	Vasketillegg	131
	Fibernett	270

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	402 541	Gjeld siste årsoppg.:	403 947
Klient ajourf. lån:	12 954 755	Klient gj. s. årsoppg.:	13 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808239144, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 31.03.2025: 12 954 755
Andel av saldo: 402 541
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Grim Torgersrud
Adresse:	Friis' gate 6
Postnr/-sted:	0187 OSLO
Telefon:	Mob.: 97510150
E-post:	styret@friisgate6.no

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 31.03.25 Side 2 av 3

Borettslaget Friisgt 6	**Vår ref.:** 991/14	**Fødselsdato eier:**	12.02.1951
Friis' gate 6	**Type:** Borettslag tilknyttet		
0187 OSLO	**Eiere:** Jon-Kristian Johnsen		
Organisasjonsnr: 948 301 377			

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2025

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	403 947	Andre inntekter:	736
Annen formue:	152 037	Utgifter:	15 890		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	319 200
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987		
Gårds/bruksnr:	230/43		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	807

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586941

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	17.09.1987	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Borettslaget ble bygget av Usbl som et ledd i byfornyelsen i 1987.
Bygget har mange fellesarealer andelseierne fritt kan benytte, bla. fellesbalkonger i hver etasje, storstue og kjøkken, treningsrom, biljardrom, felles bakgård mm.
I tillegg disponerer borettslaget flere utleieleiligheter for både kort -og langtidsleie.
Parkering: Gateparkering.
Garasjeplass i Nedre Tøyen Garasjesameie følger enkelte leiligheter. Nedre Tøyen Garasjesameie eies i fellesskap med borettslaget Heimdal II, og har et eget styre.
Eierskifte på parkeringsplass i Nedre Tøyen garasjesameie utløser et ekstra eierskiftegebyr. Ta kontakt med eierskifte@usbl.no ved spørsmål.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Friisgt 6
Friis' gate 6
0187 OSLO

Vår ref.: 991/14
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Jon-Kristian Johnsen

Fødselsdato eier: 12.02.1951

Organisasjonsnr: 948 301 377

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

For borettslaget Friis gate 6 Org nr 948 301 377

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. juni 1986, sist endret den 6. mai 2004

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Friis gate 6 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner ett hundre.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Styret kan i spesielle tilfeller gi tidsbegrenset dispensasjon etter søknad.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
    - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
    - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
    - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.
    - Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
    - Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre andre medlemmer med fire varamedlemmer.
2. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen kan være elektronisk og godkjennes da som første sak på neste styremøte.
4. Styret skal høre andelseierne i viktige saker av almen interesse for andelseierne. På allmøtene uttaler andelseierne seg veiledende overfor styret.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
    - salg eller kjøp av fast eiendom,
    - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3, 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
   - vilkår for å være andelseier i borettslaget,
   - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget,
   - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET FRIISGATE 6

Borettslaget Friisgt. 6 er basert på større grad av fellesskap enn det som er vanlig i andre borettslag. Dette stiller ekstra krav til beboerne om positivt å bidra til å fremme samarbeid, fellesskap og godt bomiljø.

Husordensreglene er tilknyttet husleiekontrakten. Brudd på reglene er brudd på leiekontrakten og kan i alvorlige tilfeller føre til oppsigelse av leieforholdet.

1. Andelseieren er ansvarlig for at ingen med tilknytning til hans/hennes leilighet oppfører seg slik i leiligheten eller borettslaget at naboer sjeneres eller eiendom skades.

2. Unødig bråk og støy skal unngås. Musikkanlegg må ikke stå så høyt på at naboer sjeneres. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse av styret og samtykke fra naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og bygningen mellom kl. 22.00 - kl. 06.00.

3. De renholdsrutiner styret vedtar for trapper/heis og fellesrom skal følges.

4. Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i søppelkassene. Større gjenstander er beboeren selv ansvarlig for å fjerne.

5. Husdyr kan bare medbringes/anskaffes etter at søknad om tillatelse er godkjent av styret.

6. Vaskemaskiner og annet felleseid utstyr må brukes i samsvar med bruksanvisninger og fastsatte instrukser.

7. Rot, skrot, og personlige eiendeler må ikke settes i trapper, ganger eller fellesrom som ikke er anvist for slikt bruk.

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL ved skriv, oppslag eller på annet vis, må følges på samme måte som husordensreglene.

Ovenstående regler gjelder inntil en generalforsamling i borettslaget eventuelt bestemmer å endre dem.



INNKALLING 2024

Borettslaget Friisgt 6

Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00
Storstua Friis gate 6

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Friisgt 6

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Storstua Friis gate 6

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Skilt/merker på dører

5.2 Rehabilitering av bakgården. Fremtidsperspektiv.

5.3 Bruk av fellesrom

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skilt/merker på dører

Forslag til vedtak: Det er opp til den enkelte beboer hvorvidt de ønsker å sette navn på dørene.

5.2 Rehabilitering av bakgården. Fremtidsperspektiv.

Forslag til vedtak: Nytt styre tar dette ønsket til etterretning.

5.3 Bruk av fellesrom

Forslag til vedtak: Nytt styre tar ønsket til etterretning.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Cathrine Ingulstad Aga
Styremedlem, Grim Torgersrud
Styremedlem, Hilde Krogh
Styremedlem, Joakim Hanssen Lund
Styremedlem, Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun
Styremedlem, Mathilde Mary Madeleine Bouyssou
Varamedlem, Anette Boman
Varamedlem, Rønnaug Hartz
Varamedlem, Henning Harholt
Varamedlem, Heidi Irene Almqvist

6.1 Valg av leder

Anne Cathrine Ingulstad Aga er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Mathilde Mary Madeleine Bouyssou er på valg. Det skal derfor velges ett styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anette Boman, Rønnaug Hartz, Henning Harholt og Heidi Irene Almqvist er på valg. Det skal derfor velges fire varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie

Det er viktig at det velges minst én representant til styret i GOE. Det har over flere år vært utfordringer med å få satt et styret til GOE pga. manglende representanter fra enkelte borettslag, følgelig kommer ikke GOE videre i prosess mot å avklare selskapets fremtid (som krever deltakelse fra samtlige eiere). Vevert som styremedlem er for 2 år, og for varamedlem er det 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges et styremedlem til styret i GOE for 2 år.

Det velges et varamedlem til styret i GOE for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**414 163**	**802 492**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	432 502	-92 730
Tilbakeføring av avskrivning	35 993	35 993
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-236 640	-296 254
Endringer i andre langsiktige poster	-37 163	-35 337
B. Årets endring disponible midler	**194 692**	**-388 329**
C. Disponible midler	**608 855**	**414 163**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	756 051	740 126
Kortsiktig gjeld	-147 196	-325 963
C. Disponible midler	**608 855**	**414 163**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 264 203	1 965 961	2 202 776	2 441 859
Leie forretningslokaler	1	38 586	46 054	35 000	0
Sum leieinntekt		**2 302 789**	**2 012 015**	**2 237 776**	**2 441 859**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	56 850	5 000	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	64 141	51 703	0	0
Diverse inntekt	4	1 179	0	0	0
Sum annen inntekt		**122 170**	**56 703**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 424 959**	**2 068 718**	**2 237 776**	**2 441 859**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	5	120 000	120 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	35 993	35 993	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		208 095	260 087	230 000	235 000
Kostnad eiendom/lokale	7	219 943	277 053	304 000	222 000
Kommunale avgifter/renovasjon		264 678	256 761	298 000	307 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	21 896	21 196	21 050	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	77 245	46 631	36 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	10	195 818	497 578	200 000	315 000
Revisjonshonorar		5 350	5 006	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		99 743	96 932	100 000	105 000
Andre honorar		5 072	6 536	4 000	4 000
Kontorkostnad		2 084	199	0	2 000
TV/bredbånd		86 652	85 921	87 000	90 000
Kontingent og gaver		10 238	8 100	8 100	12 100
Forsikring		157 421	141 147	157 000	171 000
Andre kostnader		19 856	34 567	16 000	19 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	387	0	0	0
Sum kostnad		**1 547 392**	**1 910 627**	**1 604 070**	**1 645 020**
Driftsresultat		**877 568**	**158 091**	**633 706**	**796 839**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 261	2 625	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	3 771	1 163	0	0
Rentekostnad		426 134	237 080	325 230	483 508
Andel av rentekostnad i sameie	3	29 964	17 529	0	0
Netto finansposter		**445 066**	**250 821**	**325 230**	**483 508**
Årsresultat		**432 502**	**-92 730**	**308 476**	**313 331**
Overført til/fra annen egenkapital		432 502	-92 730	0	0

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		**432 502**	**-92 730**	**0**	**0**

991 Borettslaget Friisgt 6 Org. nr 948301377

Balanse 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	20 599 490	20 599 490
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 027 327	989 765
Andre driftsmidler	6	173 964	209 957
Sum anleggsmidler		**21 800 782**	**21 799 212**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 410	33 385
Forskuddsbetalte kostnader		48 597	224 306
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		696 044	482 435
Sum omløpsmidler		**756 051**	**740 126**
SUM EIENDELER		**22 556 833**	**22 539 338**

Balanse 2023 Borettslaget Friisgt 6

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		**2 700**	**2 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 329 300	3 896 798
Årets resultat		399	0
Sum opptjent egenkapital		**4 329 699**	**3 896 798**
Sum egenkapital	**11**	**4 332 399**	**3 899 498**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 056 838	9 293 478
Borettsinnskudd		9 020 400	9 020 400
Sum langsiktig gjeld		**18 077 238**	**18 313 878**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		495	6 058
Leverandørgjeld		131 279	290 648
Påløpne renter		4 012	1 930
Annen kortsiktig gjeld		11 410	27 327
Sum kortsiktig gjeld		**147 196**	**325 963**
Sum gjeld		**18 224 434**	**18 639 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 556 833**	**22 539 338**
Pantstillelser	13	18 077 238	18 313 878

Sted:_____ Dato:_____

Anne Cathrine Ingulstad Aga Styreleder	Mathilde Mary Madeleine Bouyssou Styremedlem	Joakim Hanssen Lund Styremedlem
Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun Styremedlem	Grim Torgersrud Styremedlem	Hilde Krogh Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 335 144	1 163 700
3606 Leie hybler og rom i kjeller	134 300	136 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	87 480	87 480
3650 Innkrevde felleskostn. renter	419 463	224 867
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	245 372	310 670
3690 Andre leieinntekter	42 444	42 444
3605 Leieinntekter gjesterom	38 586	46 054
Sum	**2 302 789**	**2 012 015**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Gjelder Usbl Bomiljøfond, høsten 2022 og tilskudd fra Oslo Kommune Velferdsetaten 2023.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	64 141	51 703
6394 Netto underskudd driftssameie	387	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	3 771	1 163
8175 Andel finanskostnader i sameie	29 964	17 529
Sum	**37 562**	**35 337**

Borettslaget eier 13% i Nedre Tøyen garasjesameie og 5,44% i Gamle Oslo eiersameie.. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 179	0
Sum	**1 179**	**0**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**136 920**	**136 920**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

991 Borettslaget Friisgt 6 Org. nr. 948301377

Note 6 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskiner/tørkes	Brannalarmanlegg	Boligeiendom (Inkl.Tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	130 875	359 926	20 599 490
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	130 875	359 926	20 599 490
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	130 875	185 962	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	173 964	20 599 490
Årets avskrivninger :	0	35 993	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	1987
Antatt levetid i år :	5	10	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Polisenr.SP586941

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 807 kvm. G.nr 230, b.nr 43 i 0301 Oslo Kommune og utgjør 3.707.908 kr av byggets verdi. Borettslaget består av 27 boenheter og 5 næringslokaler.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	117 107	173 479
6341 Brannalarm	183	0
6361 Fast renhold	82 789	74 763
6364 Matteleie	11 490	9 859
6392 Containerleie/tømming	8 375	9 168
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	9 784
Sum	**219 943**	**277 053**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	21 896	21 196
Sum	**21 896**	**21 196**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	289
6540 Inventar	6 501	44 109
6543 Vaskerianlegg	64 571	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 366	630
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 151	0
6552 Driftsmateriell	655	1 604
Sum	**77 245**	**46 631**

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	363 285
6602 Vedlikehold VVS	1 000	18 313
6603 Vedlikehold elektro	5 794	5 275
6611 Vedlikehold heiser	10 880	56 770
6616 Vedlikehold vaskeri	3 225	19 188
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	78 985	16 669
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	34 504	12 616
6641 Malerarbeider	1 103	1 259
6642 Snekkerarbeid	0	4 204
6648 Vedlikehold dører og porter	60 327	0
Sum	**195 818**	**497 578**

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

991 Borettslaget Friisgt 6 Org. nr. 948301377

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 700	0	2 700
Sum innskutt egenkapital	**2 700**	**0**	**2 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 896 798	432 901	4 329 699
Sum opptjent egenkapital	**3 896 798**	**432 901**	**4 329 699**
Sum egenkapital	**3 899 498**	**432 901**	**4 332 399**

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Friisgt 6

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**16362520340**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 293 478
Avdrag i perioden:	236 640
Lånesaldo 31.12:	**9 056 838**
Saldo 5 år frem i tid:	7 802 736

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362520340	4	403 779	1 615 116
	4	368 207	1 472 828
	4	348 214	1 392 856
	4	345 754	1 383 016
	1	321 850	321 850
	1	300 721	300 721
	3	291 955	875 865
	1	287 477	287 477
	5	281 422	1 407 110

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	9 056 838
Innskuddskapital	9 020 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**18 077 238**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 599 490**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Friisgt 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Friisgt 6

Styreleder	Anne Cathrine Ingulstad Aga (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Mathilde Mary Madeleine Bouyssou (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Joakim Hanssen Lund (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Grim Torgersrud (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Hilde Krogh (sign.)	03.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Friisgt 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Friisgt 6 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 8Y2HE-I5FDT-Y7S2D-KZ1TT-O/QL2-1NDY2

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8YZHE-ISFDT-Y7SZ0-KZ1TT-OJQL2-1NDY2

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-10 17:45:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8YZHE-ISFDT-Y7SZ0-KZ1TT-OJQL2-1NDY2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Friisgt 6

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Cathrine Ingulstad Aga
Styremedlem, Grim Torgersrud
Styremedlem, Hilde Krogh
Styremedlem, Joakim Hanssen Lund
Styremedlem, Ømer Ilker Tarald Slettevold Dursun
Styremedlem, Mathilde Mary Madeleine Bouyssou
Varamedlem, Anette Boman
Varamedlem, Rønnaug Hartz
Varamedlem, Henning Harholt
Varamedlem, Heidi Irene Almqvist

Styret i Borettslaget Friisgt 6 består av 3 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Friisgt 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Friisgt 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948301377
Borettslaget Friisgt 6 består av 27 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Friisgt 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586941. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Friisgt 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt **11 ordinære styremøter.**

Det har i perioden vært avholdt **0 ekstraordinære generalforsamlinger**.

Det har i perioden vært avholdt **2 dugnader og 2 allmøter**.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

· **Økonomi**

Felleskostnadene ble satt opp med 5 % fra 01.01.24. Økningen har vært nødvendig for å kunne dekke stigningen i borettslagets løpende utgifter, som påslag i styringsrente og kommunale gebyrer. Økningen i felleskostnadene vil dessuten gjøre oss bedre i stand til å sikre borettslagets økonomi framover.

· **Vaskeriet**

Ny tørketrommel er installert. Avtrekket til tørkemaskinene forbedret.

Betaling for vask og tørk er blitt satt opp til kr. 7 fra 01.08.23.

Det har blitt skaffet ny rulle til vaskeriet.

Et rørfirma har spylt sluket for å forhindre tidvise oversvømmelser.

· **Hybler og gjesterom**

Hybelen i 5. etg ble leid ut 01.09.23. Hybelen i 3. fra 15.01.24.

Nøkkelbokser er satt opp utenfor gjesterommene.

Leien for gjesterommene er økt til kr. 150 fra 01.08.23.

· **Kjøkken og storstue**

Rørfirma har spylt rør på kjøkkenet som var i ferd med å tetne. Vi fikk midler av kommunen til å kjøpe en ny komfyr, men har kommet fram til at den vi har funker fortsatt. Kommunen har kommet med hyggelig tilbakemelding om at vi kan søke igjen når behovet melder seg.

· **Trimrom**

Det har vært innført begrensninger på bruk av tredemølla for å redusere støy. Mulige forbedringer mht støyplager er en pågående prosess. Vi har søkt USBL miljøfond om tilskudd til oppgradering av treningsutstyr, inkludert ny tredemølle og heving av romaskinen. Søknaden er delvis innvilget.

· **TV-rom**

Abonnementet på ViaPlay er sagt opp. Beboere oppfordres til å bruke egne abonnementer.

En fastmontert høyttaler er dessverre stjålet.

· **Ventilasjon**

Firmaet som i sin tid skulle foreta kanalrens av 27 leiligheter, gjennomførte ikke rens i alle leiligheter som bestilt. Det har blitt klaget til firmaet, foreløpig uten resultat. Vi er i ferd med å sette inn ventiler i alle bad.

· **Rørfornying**

Kommunen kom i september med et påbud om rørfornying basert på en film av en avløpsledning tatt i august. Grunnet en avtale som ikke ble overholdt av en rørbedrift, fikk vi kontakt med et annet firma (Spylevakten) som tok film av vår avløpsledning. Denne filmen viste at vår private avløpsledning er i forskriftsmessig stand. Kommunen har bedt om skriftlig redegjørelse fra Spylevakten, som de har avgitt. Vi avventer svar fra kommunen.

· **Nøkler**

En nøkkelboks installert ute av et håndverkerfirma inneholdende nøkkel til inngangsdøra ble brutt opp i begynnelsen av januar 2024. Flere innbrudd fant sted i påfølgende uker. Samtlige systemnøkler er nå byttet ut og nye låssylindre satt inn i alle dører. Forsikringsselskapet til håndverkerfirmaet dekker mesteparten av utgiftene.

· **Ringetablå**

Ringetablå har vært på tapetet lenge. Vi har søkt om midler til et nytt anlegg gjennom USBLs miljøfond, men fått avslag. Det er uansett besluttet å oppgradere vårt nåværende ringetablå.

· **Heis**

Heisen er 10 år gammel og har en del slitasjeutfordringer. Stempel og stempelforinger har blitt byttet ut. Vi avventer endelig regning.

· **Tak, takrenner og takvinduer**

Tak, takvinduer og takrenner har tidligere blitt gått igjennom av diverse firmaer. De har pekt på at rustne takrenner krever snarlig vedlikehold og at vi vil trenge nytt tak i løpet av de neste årene. Årets kraftige vintervær har sannsynligvis resultert i lekkasje i taket i tillegg til at noen takvinduer har slått seg. Dette kan bety at taket muligens må legges om raskere enn vi hadde regnet med. Vi jobber med å få en vurdering av mulig vannskade samt av takets generelle tilstand.

· **USBL Bevar**

Styret har tidligere gjennomgått Bevaravtalen og sett at denne ikke har blitt brukt på flere år. Avtalen koster oss kr. 14 000 i året. Den er sagt opp fra 01.11.23.

· **Annet**

Vi har søkt USBL miljøfond om nye køer til biljardrommet. Søknaden er innvilget.

Pianoet i storstua er stemt (Bergmund).

Vi har hatt flere omvisninger for grupper fra arkitekthøyskolen i Bergen, USBL-ansatte, enkeltstudenter samt en gruppe med pastorer fra Sør-Korea.

Godkjent av styret, 09.04.2024

Anne Cathrine Aga

Mathilde Mary Madeleine Bouyssou

Ilker Tarald Slettevold Dursun

Joakim Hanssen Lund

Grim Torgersrud

Hilde Krogh

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Friisgt 6 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Storstua Friis gate 6

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Friisgt 6 tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Storstua Friis gate 6.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne Cathrine I. Aga

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8, 11 etter sak 1
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 9, 12 etter sak 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det kom et benkeforslag på å øke styrehonoraret til kr. 140 000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 140 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Skilt/merker på dører

Vedtak:
Det er opp til den enkelte beboer hvorvidt de ønsker å sette navn på dørene.

Forslag vedtatt.

5.2 Rehabilitering av bakgården. Fremtidsperspektiv.

Vedtak:
Nytt styre tar dette ønsket til etterretning.

Forslag vedtatt.

5.3 Bruk av fellesrom

Vedtak:
Nytt styre tar ønsket til etterretning.

Forslag vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Anne Cathrine Ingulstad Aga er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Grim Torgersrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Mathilde Mary Madeleine Bouyssou er på valg. Det skal derfor velges ett styremedlem.

Grim Torgersrud ble valgt som styreleder, og dette åpner en plass i styret.

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Almqvist for 2 år.

Valgt ble: Jon Kindberg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anette Boman, Rønnaug Hartz, Henning Harholt og Heidi Irene Almqvist er på valg. Det skal derfor velges fire varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Anette Boman for 1 år.

Valgt ble: Rønnaug Hartz for 1 år.

Valgt ble: Henning Harholt for 1 år.

Valgt ble: Vivian Hollås for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Barbro Thorvaldsen og Torje Pedersen.

6.5 Valg av representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie

Det er viktig at det velges minst én representant til styret i GOE. Det har over flere år vært utfordringer med å få satt et styret til GOE pga. manglende representanter fra enkelte borettslag, følgelig kommer ikke GOE videre i prosess mot å avklare selskapets fremtid (som krever deltakelse fra samtlige eiere). Vevert som styremedlem er for 2 år, og for varamedlem er det 1 år.

Vedtak:

Grim Torgersrud ble valgt som styremedlem til styret i GOE for 2 år.

Det ble ikke valgt varamedlem.

Protokoll for Borettslaget Friisgt 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Anne Cathrine Ingulstad Aga (sign.)	25.04.2024

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Oslo

Arbeidssted (Vei nr.) (Kretsen)	Heimdalsgata 31/Priisgate 6	Journalnr.	85/5868
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	28.11.85
Byggherre	B.B.L. Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, 0182 Oslo 1.		

SAS/BH

1-2-3-4-5-6-7-10-11 Oslo, den 29. april 1986

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

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 13.1.86. Videre vises til vedtak i plan- og fasaderådets møte 6.3.86 sålydende:

"Plan- og fasaderådet vil anbefale at bygningen utføres med vanlig saltak, men vil ellers i hovedsak godkjenne utformingen mot gaten."

I senere møter med anmelder/byggherre har bygningskontrollen funnet å kunne akseptere prosjektet slik det er anmeldt. I medhold av bygningelovens § 7 finner man således å kunne meddele dispensasjon fra gjeldende regulering slik at byggemeldingen kan godkjennes. Se vår påtegning av 25.4. 86 på kartet. Forskriftsmessig situasjonskart bes innsendt.

Tinglyst erklæring som sikrer bebyggelsen den nødvendige parkering i felles garasjeanlegg i Heimdalsgata 36-40 må innsendes. Se parkeringsnorm som er oppgitt i byplankontorets uttalelse.

De betingelser som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 4.2.86 må følges.

Renholdsverket må kontaktes angående søppelabonnementet.

Krav til lydisolering må utføres i henhold til forskriftene.

Heisen må anmeldes til heiskontrollen.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket som også må godkjenne kjellergulvets kotehøyde.

Redegjørelse for konstrukesjoner med statiske beregninger, ventilasjonsanmeldelse samt rivemelding må innsendes.

Utomhusplan må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at samtlige leiligheter får hver sine forskriftsmessige boder for oppbevaring av klær, sportsutstyr og mat. Kfr. i denne forbindelse bygningslovens § 76 og byggeforskriftenes kap.41:52.

Da de viste bodarealene ikke synes å tilfredsstille de nødvendige krav, bes det redegjort nærmere for dette.

Forøvrig forutsettes at bygget følger forskriftenes krav om tilgjengelighet for funksjonshemmede.

B 17 A — R A — Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Heimdalsgata 31/Priisgate 6	85/5868	Se ark 1.

X) L. Nærmere redegjørelse for boder foreligge.

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [X] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Vann- og avløpsverkets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde foreligge.**
- [X] I. **Utomhusplan være innsendt og godkjent.**
- [X] J. **Rivemelding være innsendt og godkjent.**
- [X] K. **Forskriftsmessig situasjonskart være innsendt.**

86/2969

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

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

Sig B 17:8

I. Bundvi
overarkitekt

Sven Sandberg

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Asplan Prosjekt A/S
Storgt. 49
0182 OSLO 1

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
SAS/RS	85/5868	Faezeh Mottahedeh

HEIMDALSGATEN 31/FRIIS GATE 6
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: B.B.L. UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 12. samt brev av 11.06.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 20. juni 1989

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. A 17-B. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 88 30 40

Brukstillatelse.

kr 18.9 mill

Boligblokk

Meldt GAB 11/9850

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Heimdalsgt. 317Friisgt. 6		85/5868

Byggherre	Ansvarshavende
B.B.L. Ungdommens Selvbyggerlag Storgata 49 0182 OSLO 1	Finn Manstad Manstadfatet 1625 MANSTAD

AO/tfn

Dato 11.sept.1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse kan gis for leil. i 2.etg. (201,202,203,204,205 og 206) + fellesrom og for 3 stk. leil. i 3.etg. (301,302 og 303).

1. Forskriftsmessig husnr.skilt må oppsettes, samt anvisningsskilt ved hovedveien.
2. Boder i korridor mangler avtrekk.
3. B-30 dører mangler (boder).
4. A-60 dører mangler mellom trappeoppg./korridor.
5. Tråglass mangler i yttervegg (supplementsenhet).
6. Gjenpart av oppmålingsvesenets attestasjon om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.
7. Alle korridorer og trappeoppg. skal ha røykvarslere i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:4.
8. Alle brannklassifiserte dører må gjøres selvlukkende (tett i karm).

9. Hvor tegn. av Vellerplan

OK 27/4-86

For bygning med tilluftsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Ingeniør
E.A. Rasch-Olsen

AO
fung. Bygningsinspektør
A. Ouedraogo

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

Skr. C-2. 5000 Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr	Jnr
Heimdalsgt. 31/Friisgt. 6		85/5068

Byggherre	Ansvarshavende
B.B.L. Ungdommens Selvbyggerlag Storgata 49 0182 OSLO 1	Finn Manstad Manstadfatet 1625 MANSTAD

AO/tfn
Dato 16.sept.1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse kan gis for resterende leil. i 3.etg. og hele 4.etg.

1. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes.
2. Boder mangler ventilasjon. + dusj. rom.
3. Utomhusanlegget må ferdigmeldes av Park- og idrettsvesen.
4. Besiktigelse av kjeller må meldes hertil.
5. Alle brannklassifiserte dører må gjøres selvlukkende (tett i karm).
6. Konferer pkt. 4 og 7 fra brukstillatelse den 11.9.87.
7. Saken vil bli oversendt brannvesenet, eventuelle bemerkninger vil bli meddelt senere.
8. Saken vil også bli oversendt helserådet for uttalelse.

Det gis brukstillatelse for de resterende leil. etterhvert som de blir ferdige.

For byggning med tilluftstrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

R-O
Overingeniør
H.A. Rasch-Olsen

fung. Bygningsinspektør
A. Ouedraogo

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

Skl. O-2. 5000 Arkivord

Friisgate 3.

J.nr. 3899/1960.

Innr. 6. stk. W.C.

3. i kjeller

og 3. på loft.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 eksp.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Friis gt.	3		

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Bj. Madsstuen	Grönnegt. 12, telf. 460671
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
arkitekt Bernhard Martin Lövstakken	Gabelsgt. 5. " 55 07 87.

Arbeidets art: 2 stkk. W.C . i kjeller
2 " " på loft. 6 Kr C

Bilag: 2 sett tegninger av planer og snitt, mål 1: 100
2 stkk byggemelding.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

6
Kjlr W.C.

Brutto areal	For bygningskontr. §	Gebyr
m²	8	120
Sum 2,40 m²		
L. m. nye vegger ca. 12 m		
Konstruksjon sten		
Enkeltrom i tilbygg		
Antatt verdi	Sum	120

Byggebeskrivelse:
Gulver i W.C. i kjeller støpes på kultunderlag vegger utføres av 10 cm. Siporex eller Ytong. Tak panelesm med Gipsonitt plater.
W.C . vegger på loft utføres av 10 cm. Siporex sten. Tak utf. avGipsonit plater på nuv. hanebjelker,isolasjon av glassvatt-matter, derpå 3/4" rupanel som avdekning.
Eternitt avtrekskanaler fra W.C i kjeller og på loft, og m/ galv. plater over taket.

Fortsett om nødvendig på motstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 2/12 - 1960.

Bj. Madstuen
Byggherrens underskrift.

Bernhard Lövstakken
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8					

12-59. 6000 mtt. E. A. –

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidssted	**Friisgate 3.**	Journal nr. 60/3899	Tegn nr. 1.-
Arbeidets art	Innredning 4 stk.w.c.i kjeller og på loft.	Innlevert 7/12-60	
Bygningens art			
Byggherre	Bj.Madsetuen,Grønnegaten 12.		
Byggemelder	Arkitekt Bernh.M.Løvstakken,Gabelgate 5.		

Byggesaksmelders reg.

AHj/LJs

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 DES 1960

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Regler for innredning av W.C. må følges.
Det må installeres 6 W.C.
Den gamle privetbygning på gårdsplass må fjernes.

Oslo helseråd, den 14/12-60

J. Nissen
bm.

A. Hjelmerud

15 000 3-60 R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidssted	Friisgate 3.	Journal nr. 60/3899	Tegn nr. 1.-
Arbeidets art	Innredning 4 stk.w.c.i kjeller og på loft.	Innlevert 7/12-60	20 JUN 1961
Bygningens art			L. Lee
Byggherre	Bj.Madsetuen,Grønnegaten 12.		
Byggemelder	Arkitekt Bernh.M.Løvstakken,Gabelgate 5.		

Byggesaksmelders reg.

AHj/SH

Sendes Oslo bygningskontroll.

Det forbeholdes rett til å forlange avtrekk fra w.c.rommene omlagt, hvis det skulle oppstå ulemper med den nåværende ventilasjon.
Den gamle privetbygning på gårdsplass er ikke fjernet som forlangt i bygningsanm. den 14/12-60.
Forøvrig intet å bemerke.

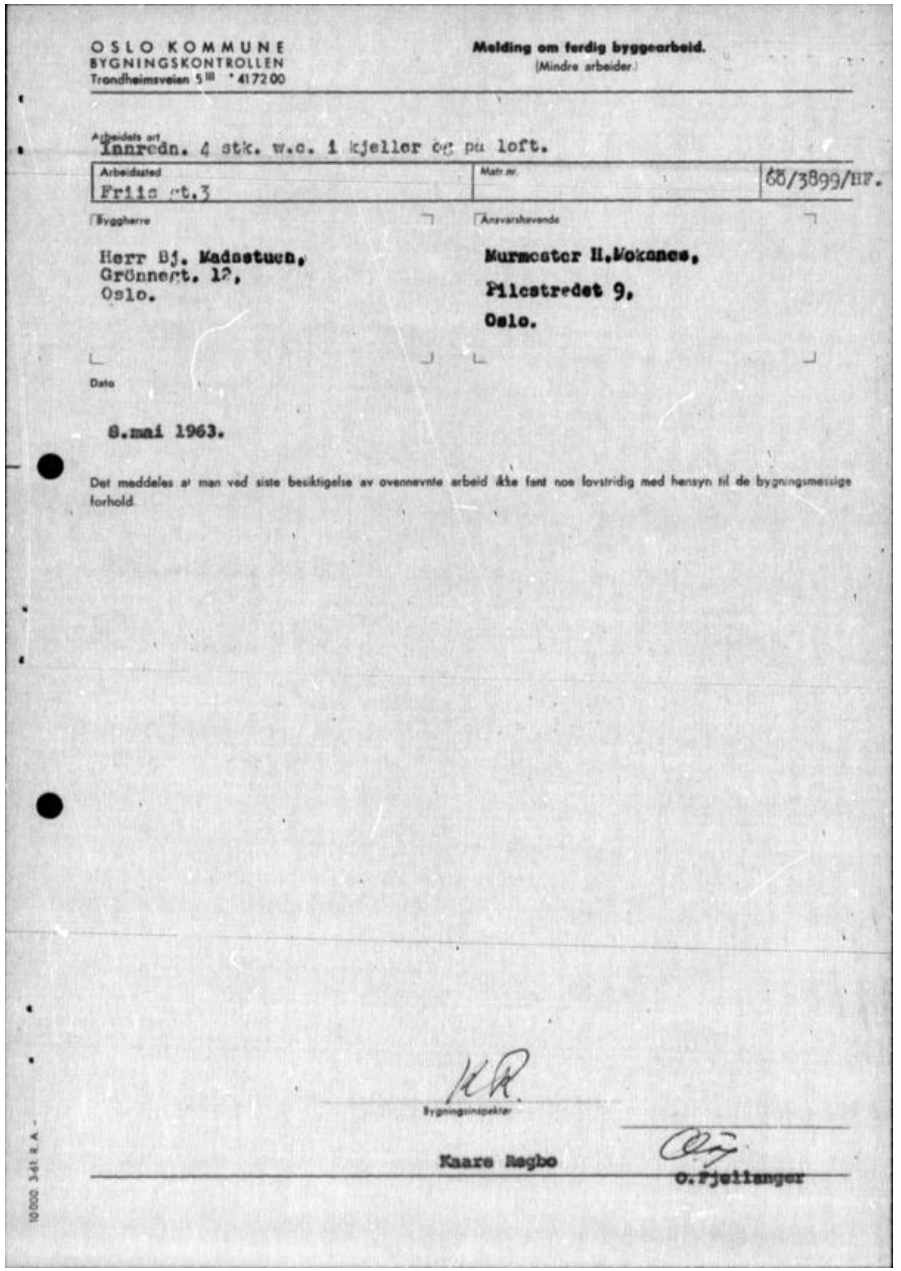
Oslo helseråd, 24. juni 1961.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 JUN 1961

J. Nissen
bm.

A. Hjelmerud

15 000 3-61 R.A.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] * 41720 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art: Innredn. 4 stk. w.c. i kjeller og på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	68/3899/HF.
Friis gt.3		

Byggherre:
Herr Bj. Kadnstuen,
Grönnert. 12,
Oslo.

Ansvarshavende:
Murmester H.Vokanes,
Pilestredet 9,
Oslo.

Dato:
8.mai 1963.

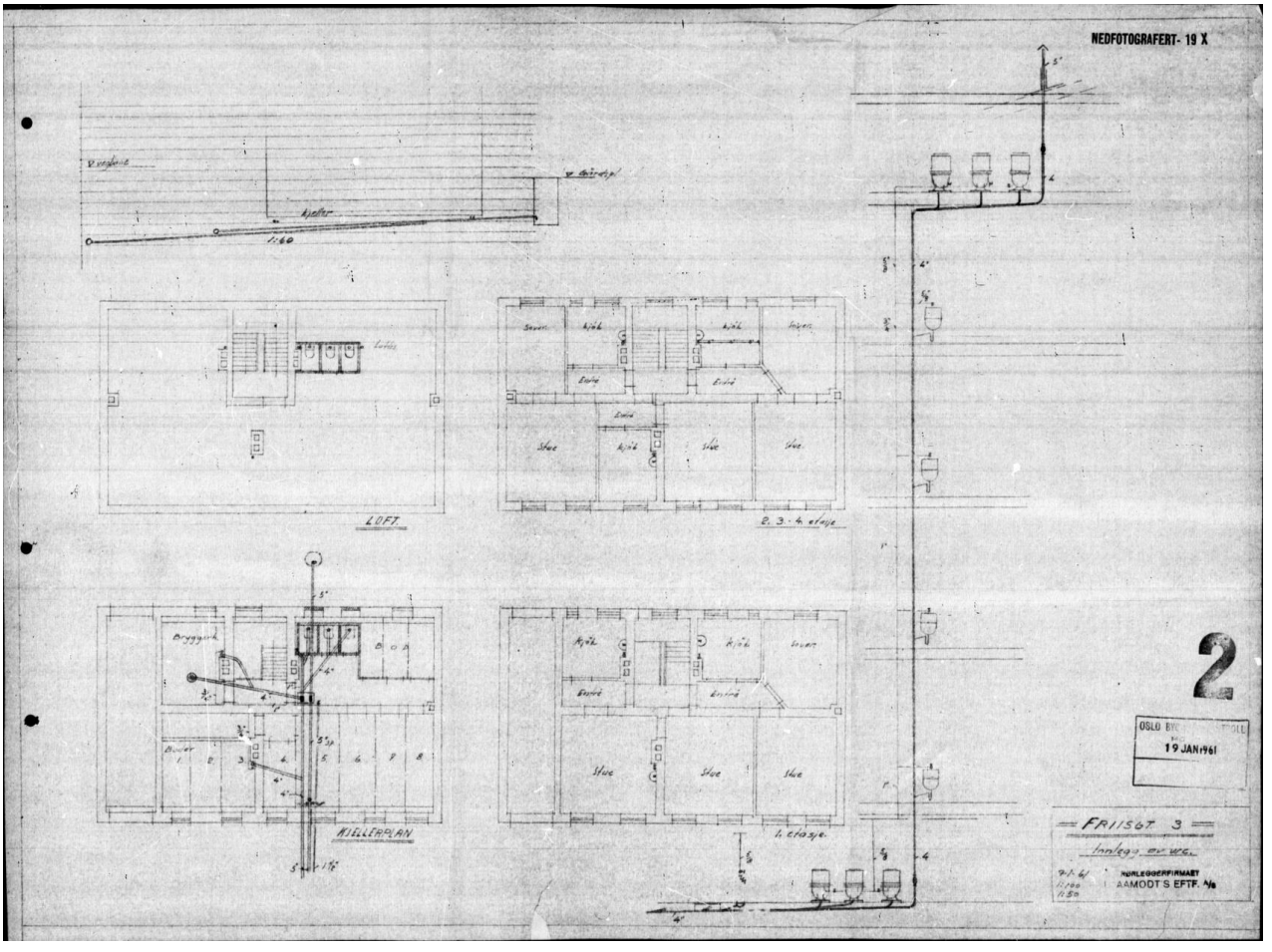
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

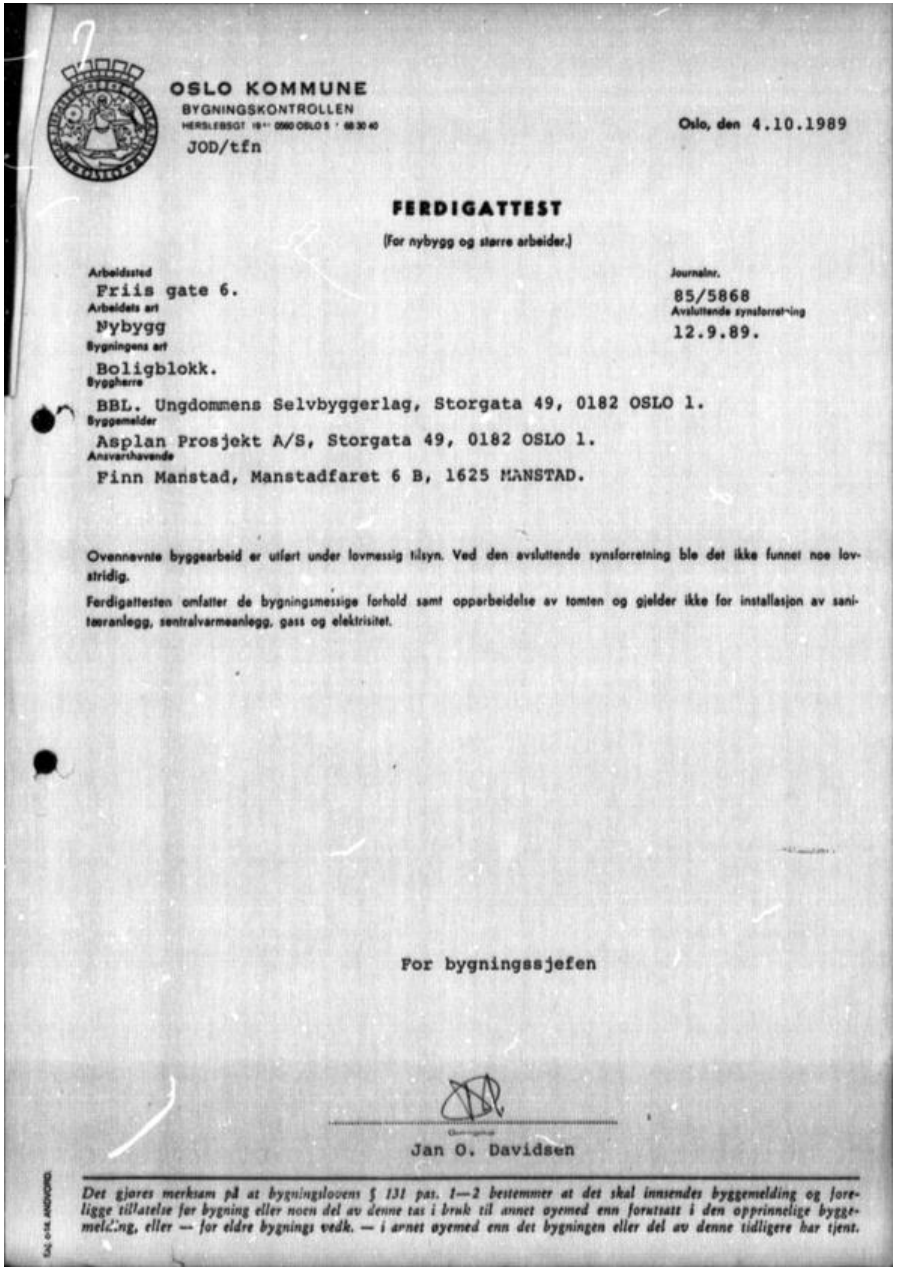
K.R.
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

O.Fjellanger

10000 3-61 R.A.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
LOFT.
2. 3.- 4. etasje
KJELLERPLAN
1. etasje.
2
OSLO BY
19 JAN 1961
FRIISGT. 3
innlegg av wc.
RØRLEGGERFIRMAET
AAMODT'S EFTF. A/S



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 18 0560 OSLO 5 · 68 30 40

JOD/tfn

Oslo, den 4.10.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Friis gate 6.

Journalnr.
85/5868

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
12.9.89.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL. Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 OSLO 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, 0182 OSLO 1.

Ansvarshavende
Finn Manstad, Manstadfaret 6 B, 1625 MANSTAD.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

EAJ 0114 ANSVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 22.02.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201809227-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRIIS` GATE 6	Eiendom:	230/43/0/0
Tiltakshaver:	FRIISG 6 BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Friis` gate 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 21.02.2019.

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

Klagefristen er tre uker

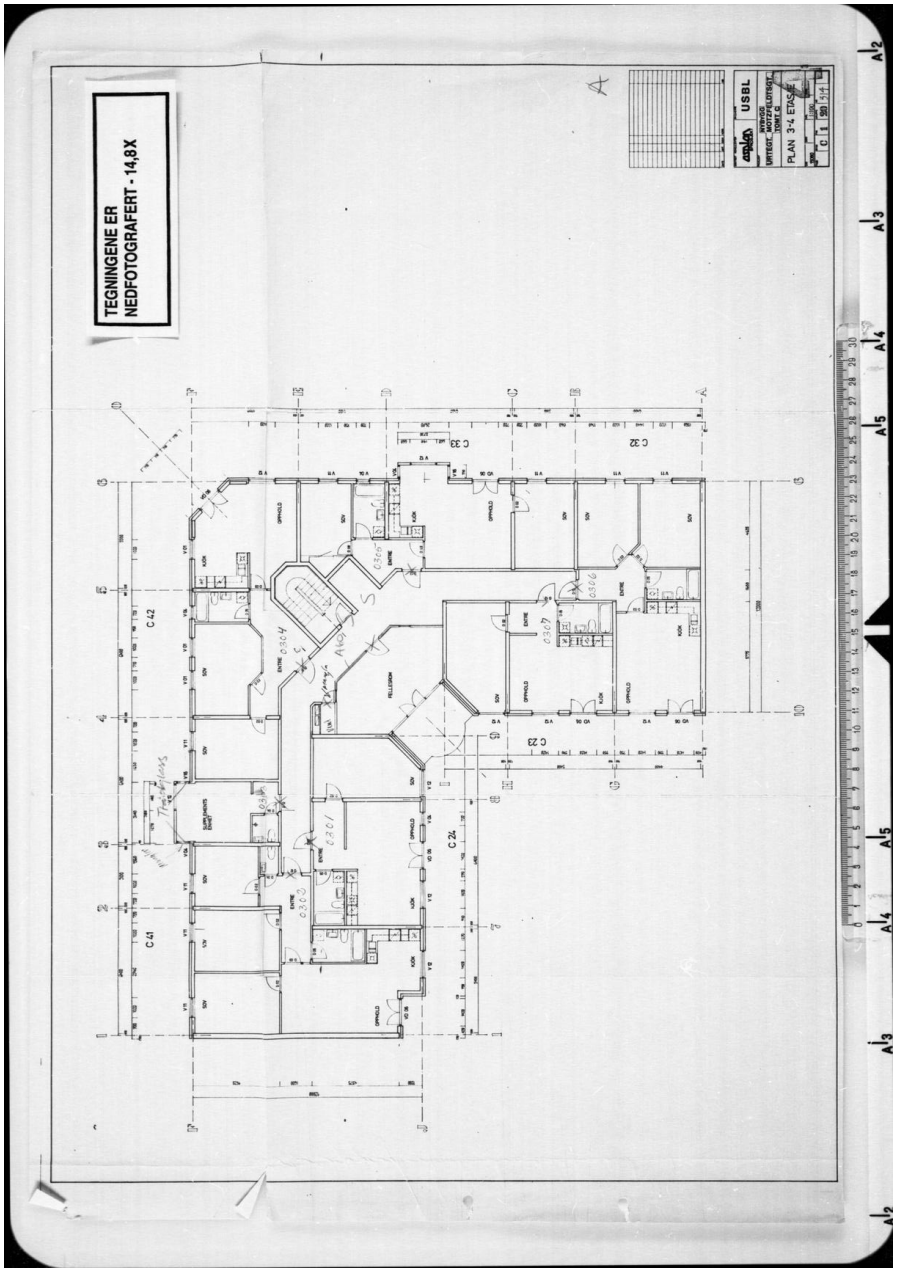
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FRIISG 6 BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, sturet@friisgate6.no


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X
USBL
PLAN 3'4. ETASJE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[97] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (85/5868)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Heimdalsgata 31/Friis gate 6		86/2967

Byggherre

BBL. Ungdommens Selvbyggerl.
v/Brl. Friisgt. 6
Storgt. 49
0182 OSLO 1

~~XXXXXXXX~~ Anmelder

A/S Flebuluft Oslo
Flogvn. 3 B
0679 OSLO 6

THE/tfn
Dato 1.juni 1988

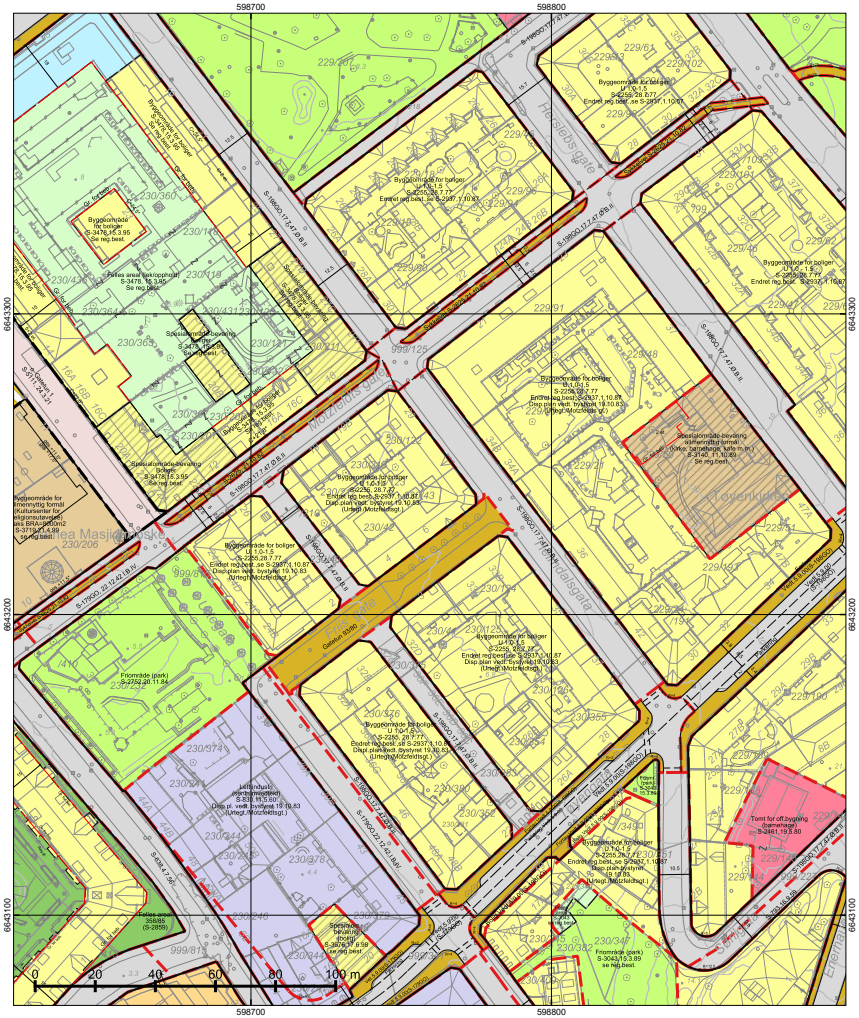
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140477/ 86508755
Deres ref.: 42153/ KAKJ@MSNOP
Adresse: FRIIS' GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/43

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

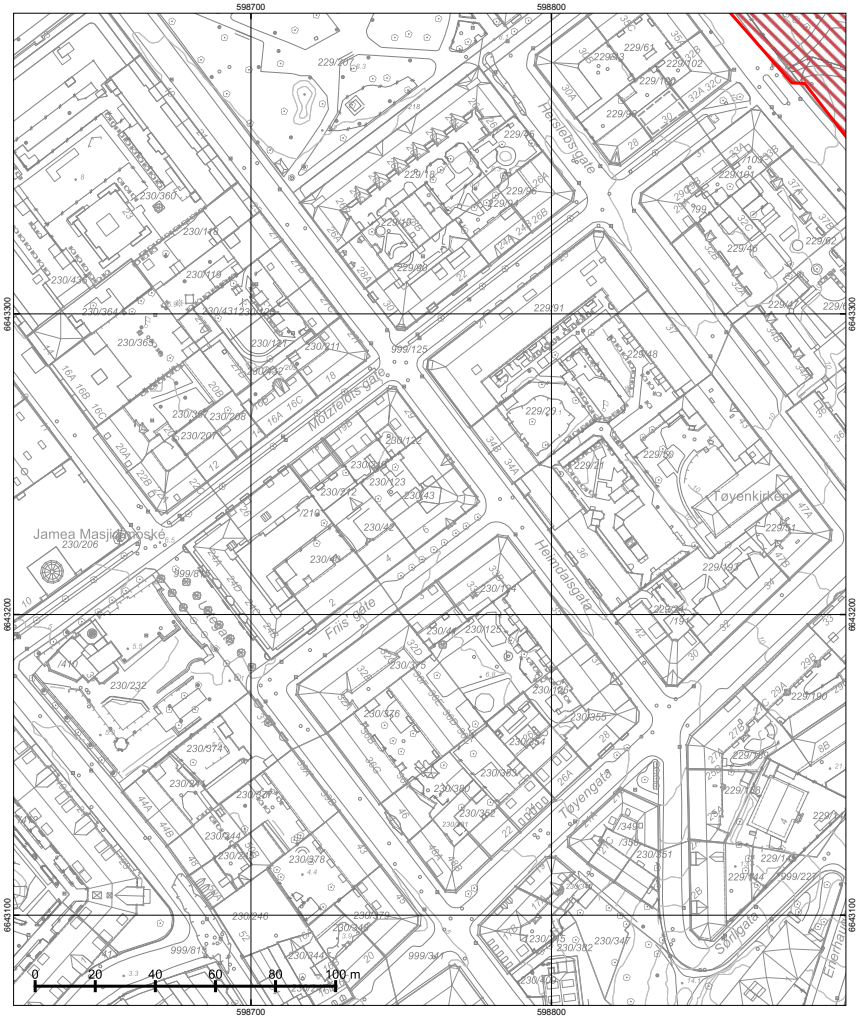
- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

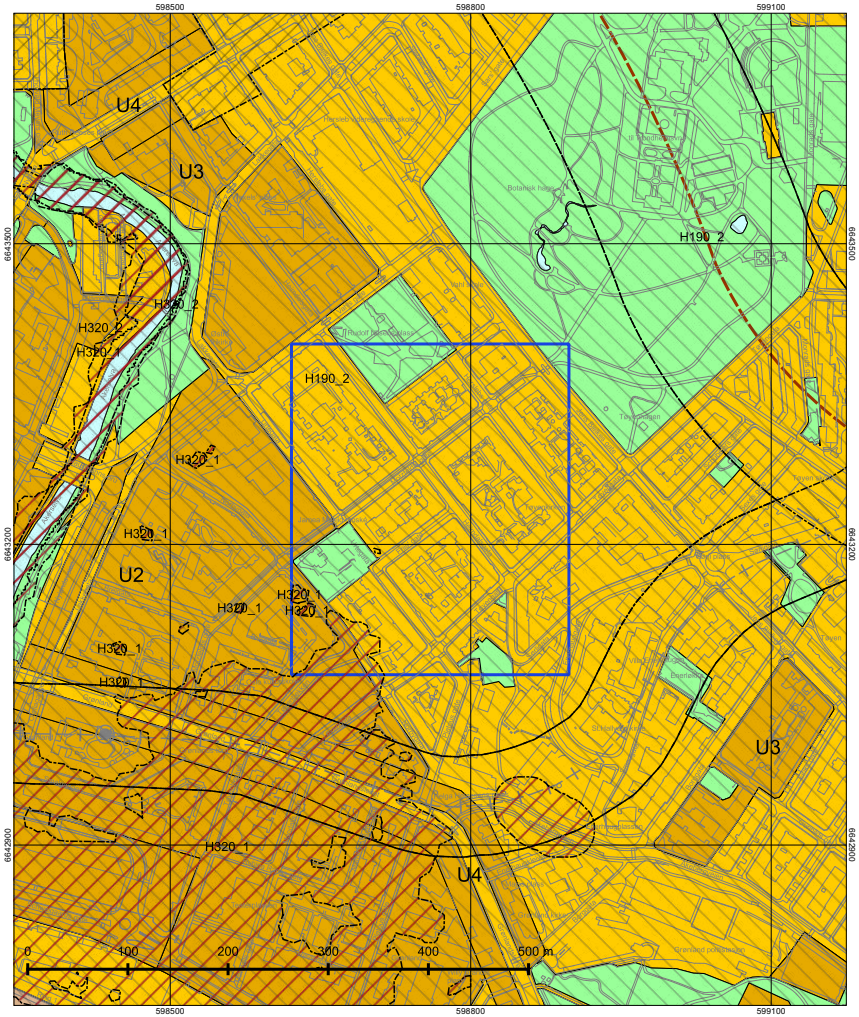
Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140477/ 86508755
Deres ref.: 42153/ KAKJ@MSNOP
Adresse: FRIIS' GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/43

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140477/86508755
Deres ref.: 42153/ KAKJ@MSNOP

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-198GO

Regulering av Østre bydel II, Oslo.

Vedtaksdato: 17.07.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701510

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 49452, V180648, V070246, 71153, V240894, V110347, V101175, V030693, V170854, 9380, 71759, V210165, V020255, V241085, 3256, 34080, V241091N3, V050900, 30752

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-1937	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-1937	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-1937	26/2-1942	4/6-1942	N B I
174	11/1-1938	20/6-1940	17/10-1940	V B I
177	27/9-1938	16/10-1942	22/12-1942	Grunerl.
		23/5-1947	26/9-1947	
178	10/1-1939	5/2-1942	4/6-1942	Ø B III
179	2/5-1939	30/10-1946	17/7-1947	Ø B II
181	10/10-1939	5/2-1942	4/6-1942	N B II
182A	28/11-1939	5/12-1946	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-1940	24/9-1942	6/11-1942	Ø B IV
184	2/4-1940	14/12-1951	22/7-1952	Ø B I
188	6/5-1941	22/2-1942	6/11-1942	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

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

bygningens dybde.

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

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

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (Ø.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

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

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

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

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

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

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

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

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19,50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

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

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

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

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

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

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

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

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

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

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

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 23-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Friis' gate 6 0187 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no