NORDVIK

Brettevilles gate 13

2 soverom | 59 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Brettevilles gate 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og flott 3-r leilighet med brannbalkong. Sentral beliggenhet. V.V. og fyring inkl. i F-kost. Ingen dokumentavgift.

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**5 664 979,-**
Fellesgjeld	**151 141,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 051,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

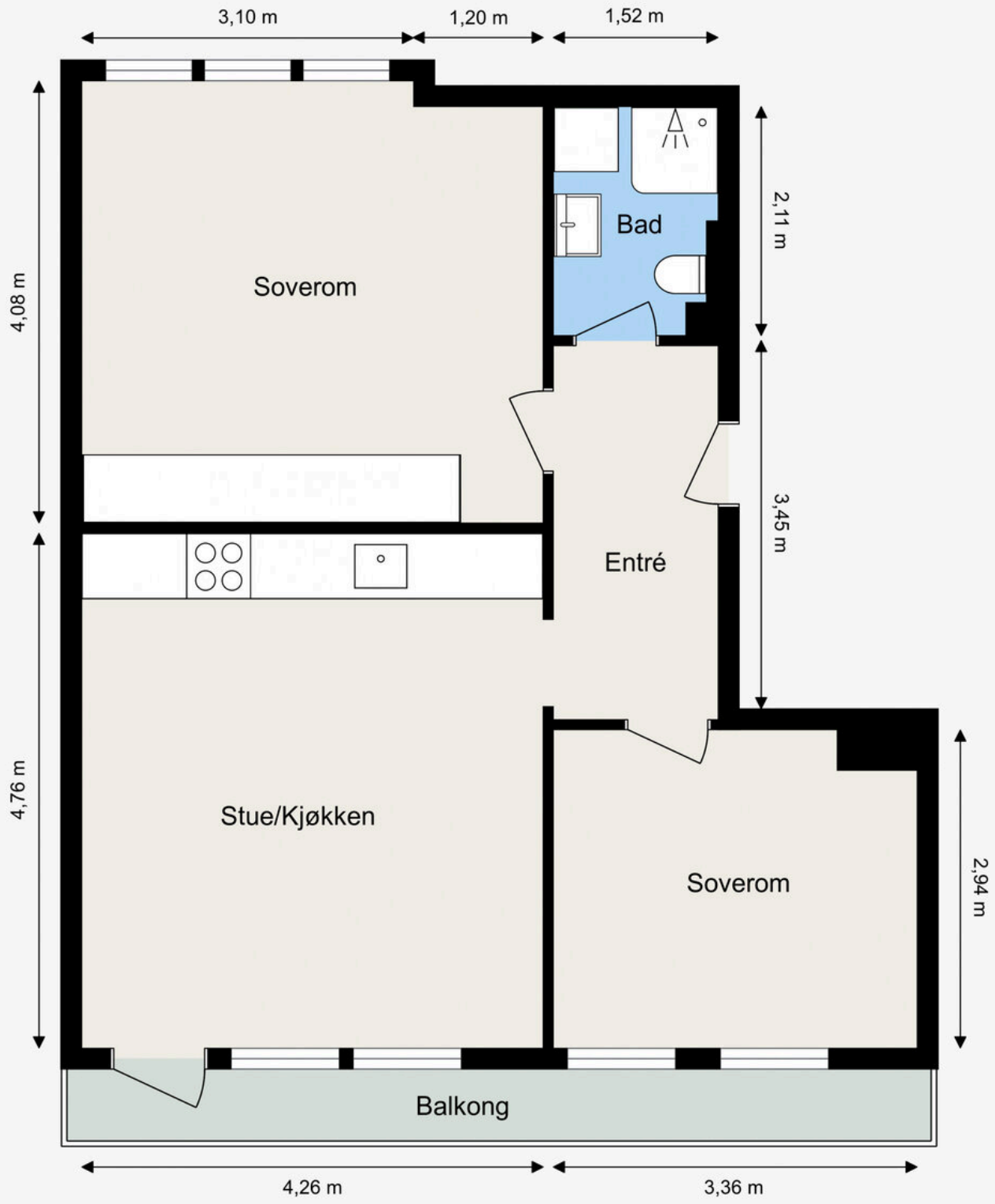
Nordvik Nydalen v/Sander O. Berntsen ønsker velkommen til en lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Her bor du i et rolig og attraktivt område på Sandaker. Leiligheten har moderne løsninger og en arealeffektiv planløsning, som består av entré, stue/kjøkken to soverom og bad. Det er gangavstand til kollektivtransport, butikker, restauranter og treningssenter. Perfekt for deg som vil bo sentralt med kort vei til både by og natur.

Kvaliteter:
Brannbalkong på ca. 4 m².
Stor bod på ca. 10kvm
Veldrevet aksjelag med bla. gjesteleiligheter og fellesvaskeri
Arealeffektiv planløsning
Internett, samt oppvarming og varmtvann inkl. i felleskostnadene
Ingen forkjøpsrett
Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
Sentral og attraktiv beliggenhet!

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



3. Etasje
Brettevilles gate 13

taksator

Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme





Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og kommoder. Soverommet er vendt mot fellesområder, som skaper en behagelig atmosfære.





Soverommet vender mot rolige fellesarealer, og rommet er perfekt som både barnerom, gjesterom, "walk in closet", bod eller fungerer utmerket som et kontor.

Fra stuen er det utgang til en brannbalkong, som gir et hyggelig lite uterom i sommerhalvåret. Perfekt for å nyte morgenkaffen.







Leiligheten ligger urbant til på SandakerTorshov med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter.





Pent opparbeidet bakgård med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, sittegrupper, sykkelparkering og internveier belagt med grus og betongheller.

Trikkestallen på Torshov – et populært og levende møtested med kafé, kulturtilbud og hyggelig uteservering.



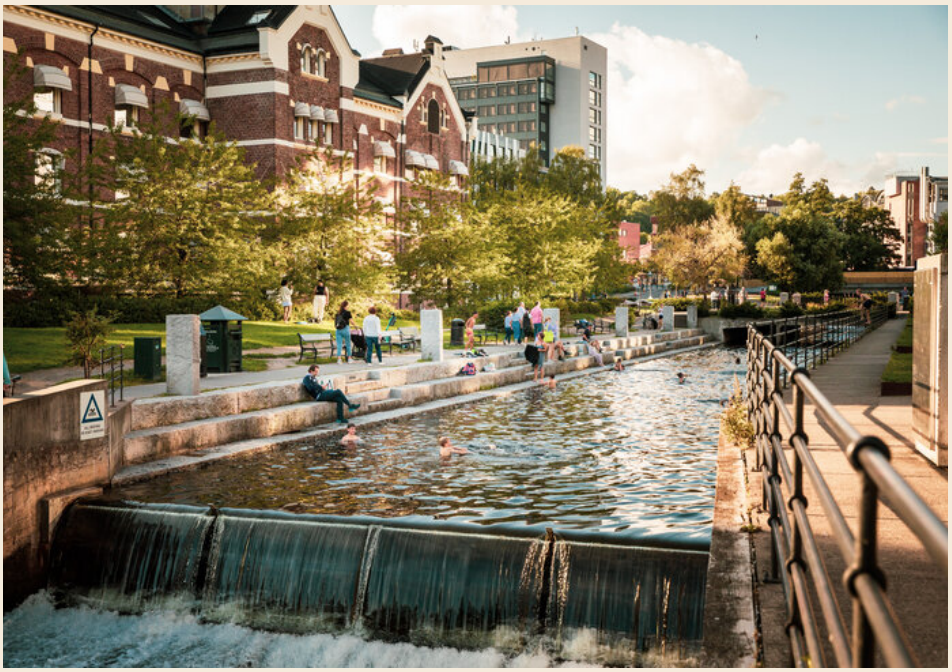
Torshovparken – store grønne uteområder med flotte turstier, gressletter og gode rekreasjonsmuligheter.





Grefsenkollen er et populært turmål med vakker utsikt som gir muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0384/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Maja Kristine Midthjell

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
151 141,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 651 141,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 664 979,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 674 279,- (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
1933

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod, merket med 236
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og har enkel adkomst via felles trappegang med porttelefon. Boligen byr på følgende: Entré, baderom, stue/kjøkken og to soverom. Det er utgang til balkong på ca. 4 kvm fra stuen. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med på ca. 4 kvm. Det er også fellesvaskeri, sykkebod, barnevognskur og gjesteleilighet i aksjelaget.

ENTRÉ:
Her ønskes du velkommen inn til en lys og innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her kan du enkelt henge fra deg klær og sko. Interiøret i hele leiligheten preges av lyse, moderne flater. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt eget personlig preg.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Den lyse og luftige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord, med fleksible møbleringsmuligheter. Gulvene er lagt med orginale tregulv som skaper en lun atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en brannbalkong, som gir et hyggelig lite uterom i sommerhalvåret. Perfekt for å nyte morgenkaffen.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkenet har profilerte fronter med god skap og benkeplass. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum i kompositt og belysning over benkeplaten. Videre er det integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

HOVEDSOVEROM:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og kommoder. Soverommet er vendt mot rolige fellesområder, som skaper en behagelig atmosfære.

SOVEROM 2:
Koselig soverom med plass til seng, kontorpult og nattbord. Soverommet er perfekt som både barnerom, gjesterom, "walk in closet", bod eller fungerer utmerket som et kontor.

BADEROM:
Bad med flislagte vegger og gulv med varmekabler som gir en behagelig temperatur. Badet er modernisert i 2012. Baderommet ble overflateoppusset med flis på flis i 2022. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap, speil og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 10kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
- Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.
- Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
- Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
- Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
- ikringsskap lokalisert i entrè. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er installert overspenningsvern. Hovedsikring på 32 A og 6 fordelingskurser
- Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad.
- Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken
- Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg

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:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Kjøkken > 3. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Opplysninger fra selger:
2022- Malt overfalter på begge soverom. I regi av forrige eier.
2023 - Malt overflater i gang, stue. I regi av forrige eier.
2022- Nytt kjøkken. I regi av forrige eier.
2012- Nytt bad. Arbeid utført av Dina´s Boligservice.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av elektrisk anlegg på bad ble utført av Elektro 365 AS, under tidligere eier
21.10.2022. Nye fliser og interiør på bad ble samtidig fornyet av tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatering av elektrisk anlegg ble utført av Elektro 365 AS, 21.10.2022. Under
tidligere eier. Arbeid utført: Hovedsikring, overspenningsvern, platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, stikkontakter (bad, kjøkken,
gang, sov 1, stue, tv), lys (gang, sov 1, sov 2, stue og kjøkken).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført 21.10.2022

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Små skjevheter i gulv fremkommer i takst

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?
Takstrapport 07.11.2025

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
Fellesarealene har trapper og reposer i betong. Ellers malte flater i fellesarealer. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, utvendig forblendet med pussede og malte flater og enkelte felt med spekket tegl. Flatt tak tekket med papp/folie.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

skap på soverom og gjesterom medfølger.

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer med varmt forbruksvann fra fellesanlegg
- Varmekabler på bad

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. 1911 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 051,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Totalt kr 4 051,00 pr. mnd
Felleskostnader kr 3 862,00
Bredbånd kr 189,00

Fra 01.02.2019 gikk selskapet bort fra kollektiv avtale for TV, og har kun kollektiv avtale for internett. Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned. Bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør

Felleskostnadene økte med 6% fra 1.1.25

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 180 446,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 721 783,- pr. 2024
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.

Formuesverdi
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
Fra 01.02.2019 gikk selskapet bort fra kollektiv avtale for TV, og har kun kollektiv avtale for internett. Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned (inkludert i felleskostnader). Bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Leiligheten tilhører Folkvang Boligselskap AS - et veletablert og attraktivt boligselskap med hele 283 leiligheter. Dette gjør det til et av Oslos største boligselskaper under samme tak. Her bor man i et sosialt og hyggelig bomiljø, hvor beboerne sammen bidrar til en god atmosfære og trivsel i hverdagen. Boligselskapet har egen vaktmester som sørger for løpende vedlikehold og oppfølging.

Boligselskapet disponerer tre store og flotte bakgårder til fri bruk for beboerne. Disse innbyr til hyggelige sosiale sammenkomster, grilling, soling, barnelek og rekreasjon året rundt.

Boligselskapet tilbyr gode fellesfasiliteter, inkludert ni fellesvaskerier med vaskemaskin og tørketrommel, gjesteleilighet for besøkende, to barnevognskur til utlån og egen vaktmester.

Bygningsmessige oppgraderinger:
Ytterveggene er etterisolert med ca. 10 cm isolasjon og sementbehandlede styrofoamplater (utført på 1980-tallet).

Rørfornying av soil- og avløpsrør ble utført i 2012 av Proline. Dette omfatter innvendig rørfornying av vertikale rørstammer, grenrør og bunnledninger. Systemet er behandlet med glassarmert polyester (styrenfri løsning).

Oppvarming og varmtvann:
Boligselskapet har felles varmtvann fra sentrale beredere installert i 2019. Varmesentralen ble oppgradert samme år med bergvarme, noe som gir energieffektiv og miljøvennlig oppvarming. Det finnes også oljefyr som reserve ved ekstra belastning av strømnettet, i henhold til avtale med netteier.

Utførte tiltak:
2005: Oppussing av vaktmesterbolig og internkontroll av elektriske anlegg
2006–2007: Utskifting av utelamper med fotoceller, takreparasjoner, nye beslag, takrenner og varmekabler til taknedløp
2008–2009: Nye balkonggulv, utskifting av radiatorer, gulvrehabilitering av brannbalkonger og utskifting av vaskemaskiner/tørketromler i fellesvaskerier
2012: Rørfornying av soil- og avløpsrør (30 års garanti) samt maling og reparasjon av vinduer
2013: Nye hoveddører med callinganlegg, nye bakgårdsdører med systemlås, maling av trapper og fellesrom, samt LED-belysning i kjellerboder
2014: Reparasjon og utskifting av vinduer i oppganger
2017: Maling av fasade og utskifting av alle vinduer i gården
2019–2020: Installasjon av bergvarme og varmegjenvinning til forbruksvann og radiatorer
2020: Reparasjon av taktegl, nytt betalingssystem i vaskerier og oppgradering av brann- og HMS-utstyr

1999–2021: Utskifting av sluk på bad i forbindelse med baderomsrehabilitering
2021: Nye hagemøbler og oppgradering av gårdsrom
2022: Nye lekeapparater, rens av luftekanaler, nytt brannvarslingssystem og service på fyringsoljetanker

Planlagte tiltak:
2024: Maling av trapper og vegger i oppganger
2025: Nytt låssystem, nye kjellervinduer og rehabilitering av balkonger
2029: Ny takpapp, takrenner, nedløp og varmekabler (forventet levetid på eksisterende tak ca. 25 år)
2031: Utskifting av stigerør for forbruksvann og radiatorrør, samt eventuelle hovedstoppekraner til leilighetene

Forretningsfører
Enqvist Eiendomsdrift AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 151 141,-pr. 31.12.2024

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 1 324 530,-.
Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:
Anniutetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr.9 628 415,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 20 081 304,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 11 613 713,-.
Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll. I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr-645 696. ,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr 589 750. Ifølge forretningsfører forventes likevel årsresultatet for 2025 å ende med et positivt overskudd

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere. Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene. I henhold til vedtekter.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81666967

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 597 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Sandaker i Oslo, med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden. Det er få min å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Storo storsenter med en rekke tilbud av forretninger, matbutikker, servicetilbud og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Det samme er Sandaker senter med bl.a. stor matvareforretning og vinmonopol. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

Sandaker har et godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Bussen stopper like utenfor boligen og Storo T-banestasjon er kun noen minutter unna.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøyskolen.

Offentlig kommunikasjon
T-bane: Storo, ca. 8 min gange (Linje 4, 5).
Buss: Nordpolen skole ca. 1 min gange (Linje 30 og 58)
Trikk: Grefsenveien, ca. 3 min gange (Linje 12, 11, 18)
Tog: Grefsen stasjon, ca. 11 min gange (Linje RE30 og R31)

Skoler og barnehager
Området byr på svært mange barnehager i umiddelbar nærhet til leiligheten, som Sandakerveien Fus barnehage og Thor Olsens Barnehage.
Det ber flere skoler i kort gangavstand fra leiligheten blant annet, Nordpolen skole (1-10 kl.), Fernanda nissen skole (1-7 kl.), Bentsebrua skole (8-10 kl.), Nydalen videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.08.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 foreligger ferdigattest for følgende arbeid
Rehab av bad - dato: 22.03.2012

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stue og omgjort til soverom 2.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/
Eiendommen er regulert til S-2255 (Bolig m.tilh. anlegg). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i området:

Saksnr
202212601
Saken gjelder
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Sakstype
Detaljregulering
Vedtatt/behandlet av
Forslag

Bjølsen ved Nordpolen Park - midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo
Saksnummer

202510398
Siste bevegelse
Siste dok. 22.09.2025

Pågående plansak
Saksnr
202214970
Saken gjelder
Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate
Sakstype
Detaljregulering
Vedtatt/behandlet av
Forslag
Lovverk
PBL 2008

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/224/68:
07.01.1896 - Dokumentnr: 900804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

12.05.1932 - Dokumentnr: 991102 - Urådighet
Begrenset adgang til salg

04.07.1933 - Dokumentnr: 942405 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942406 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kan ikke slettes uten samtykke fra formannskapet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942464 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171

04.07.1933 - Dokumentnr: 942467 - Best. om adkomstrett
best. om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172

13.07.1933 - Dokumentnr: 900530 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.
SALG KAN IKKE FINNE STED UTEN AT OSLO VANN- OG KLOAKK-
VESEN HAR TGL. NÆDVENDIGE ERKLÆRINGER ELLER FÅTT
LEDNINGENE OMLAGT SÅ FELLESSKAP IKKE FINNER STED.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

03.12.1932 - Dokumentnr: 991103 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Hans Haugesgt 24

29.06.1933 - Dokumentnr: 900449 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:93

08.05.1995 - Dokumentnr: 23409 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:72
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:74
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:83
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:84
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:85
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:87
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:88
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:89
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:90
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:92
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:95
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:97
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:100

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:101
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:156
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:169
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:173
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:175
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:177
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:180
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:182
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:184
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:186
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:190
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:193
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:195
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:196

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 110 156,- 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. 3 625,-.

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 25. januar 2026

Megler
Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje

Brettevilles gate 13, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25247 **Referansenummer:** FV2203

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Taksator AS

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

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

Westheim Takst

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

NITO MESTER taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Utgang fra stue til brannbalkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 3,8 m².

Impregnerte terrassebord i trevirke oppå dekket.
Rekkverk i armert betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med pussede og malte flater og enkelte felt med spekket tegl.
Flatt tak tekket med papp/folie.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers tregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Profilerte, malte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2012.
Baderommet ble overflateoppusset med flis på flis i 2022.

Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran/mansjett.
Hjelpesluk i plast som er lokalisert i dusjsonen.

Servantskap med folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dushjørne med skyvedører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Elektiskstyrt avrekksvifte som er bryterstyrt.
Avtrekksvifte i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022.

Innredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Belysning via lyslist under overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i innkassing på bad. Adkomst via luke.

Det er benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør på kjøkken.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Da kjøkkenet er flyttet er det installert avløpspumpe i benkeskapet.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 A og 6 fordelingskurser.

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

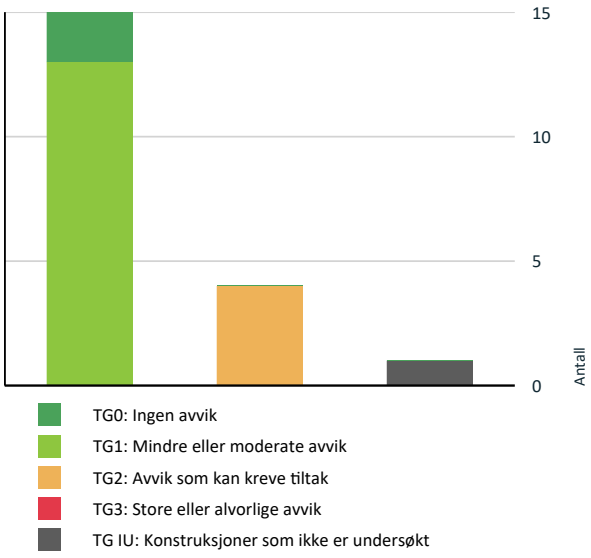
3-roms leilighet i bygningens 3. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I BYGNINGENS 3. ETASJE



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligbygg over 4.etasjer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

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

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til brannbalkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 3,8 m².

Impregnerte terrassebord i trevirke oppå dekket.
Rekkverk i armert betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med pussede og malte flater og enkelte felt med spekket tegl.

Flatt tak tekket med papp/folie.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1933 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers tregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det er enkelte hakk og riper i gulvet, samt viser tregulvet naturlig oppsprekking.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje tatt alderen i betraktning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og et soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2012.

Baderommet ble overflateoppusset med flis på flis i 2022.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

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

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det er noen riss i flsifuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Tilstandsrapport

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

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

Det bemerkes at det er noen riss i flsifuger.
Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran/mansjett.
Hjelpesluk i plast som er lokalisert i dusjsonen.

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





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dushjørne med skyvedører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektiskstyrt avrekksvifte som er bryterstyrt.
Avtrekksvifte i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Lovligheten i aksjeselskapet med tanke på elektriskstyrt vifte koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022.

Innredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Belysning via lyslist under overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

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





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i innkassing på bad. Adkomst via luke.

Det er benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør på kjøkken.

———

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Da kjøkkenet er flyttet er det installert avløpspumpe i benkeskapet.
Det er på generelt grunnlag anbefalt å få utført service på slike pumpeløsninger hvert år.

———

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
___

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.
___

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 A og 6 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.
___

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Arbeidsbeskrivelse fra samsvarserklæring fra Elektro 365 AS datert 2022-10-21:
   Rehabilitering av leiligheten (bortsett fra varmekabel bad).
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

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

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

———

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

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

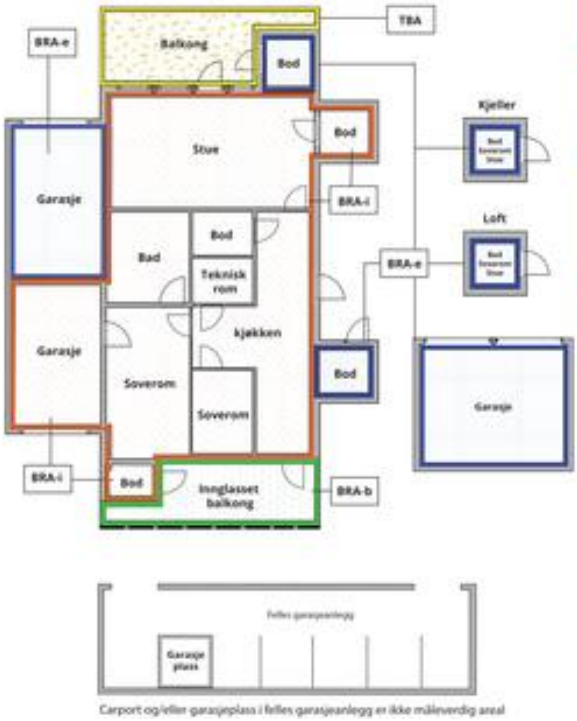
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	59			59	4
Kjeller		10		10	
SUM	**59**	**10**			**4**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til brannbalkong på ca. 3,8 m².

Kjeller:
Bod på ca. 9,5 m², merket med 236.

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Brannceller

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

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

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022- Malt overfalter på begge soverom. I regi av forrige eier.
2023 - Malt overflater i gang, stue. I regi av forrige eier.
2022- Nytt kjøkken. I regi av forrige eier.
2012- Nytt bad. Arbeid utført av Dina´s Boligservice.

I henhold til opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i bygningens 3. etasje	59	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Maja Midthjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68		0	6583.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brettevilles gate 13

Hjemmelshaver
Folkvang Boligselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss og trikk. Ca. 15 minutters gange til Karl Johan/Sentrum. Torshovdalen 3 min gange, Sinsen t-bane 5 min gang, deretter 10 min til Jernbanetorget, Grefsen stasjon (rett inn i marka) 7 min gange, flybuss 5 min gange, Storosenteret 5 min, cosmopolite scene 5 min og kort vei til Grefsenkollen.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1933 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Grunnmur i støpt betong.
Yttervegger i støpt betong/murverk, utvendig pusset og malt.
Enkelte felt med spekket tegl.
Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie.

Folkvang Boligselskap AS består av 283 adresser. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 933 773 183.

———

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Forutsetninger

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Midthjell, Maja Kristine	9578-5999-4-3492717	2026-01-25 13:06:06

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
25. jan. 2026

Oppdragsnummer
20-0384/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brettevilles gate 13, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Maja Kristine Midthjell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. januar 2023

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: 0262595
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av elektrisk anlegg på bad ble utført av Elektro 365 AS, under tidligere eier 21.10.2022. Nye fliser og interiør på bad ble samtidig fornyet av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Nei

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatering av elektrisk anlegg ble utført av Elektro 365 AS, 21.10.2022. Under tidligere eier. Arbeid utført: Hovedsikring, overspenningsvern, platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, stikkontakter (bad, kjøkken, gang, sov 1, stue, tv), lys (gang, sov 1, sov 2, stue og kjøkken).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført 21.10.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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?

Ja

Beskriv: Små skjevheter i gulv fremkommer i takst

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? Takstrapport 07.11.2025

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: 20-0384/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Midthjell, Maja Kristine	**2026-01-25**

Identifikasjon

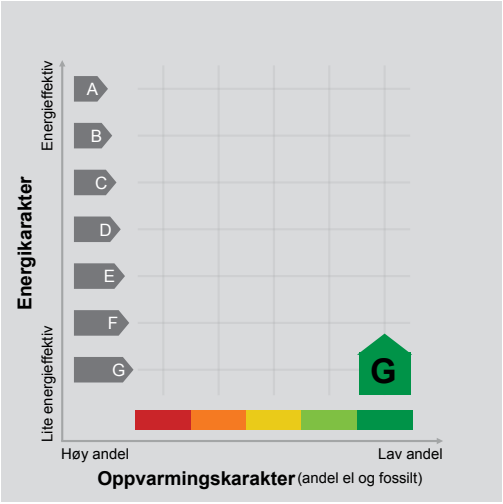
bankID Midthjell, Maja Kristine

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brettevilles gate 13
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550715
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-148617
Dato	28.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Nydalen
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nydalsveien 33
0484 OSLO

Att: Jonas Frydenlund

Oslo, 20.01.2026

Deres ref: 20-0384/25
Vår ref: 359-1-236
Eiendommens navn: Folkvang Boligselskap AS, gnr 224 bnr 68 i OSLO kommune
Adresse: Brettevilles gate 13, 0481 OSLO
Org. nr.: 933773183
Selger: Midthjell, Maja Kristine

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81666967

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	3 862,00
Bredbånd	kr	189,00
Totalt	**kr**	**4 051,00 pr. mnd**.

Felleskostnadene økte med 6% fra 1.1.25

I felleskostnadene er varmtvann og fyring inkludert.

Fra 01.02.2019 gikk selskapet bort fra kollektiv avtale for TV, og har kun kollektiv avtale for internett. Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned. Bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 1 324 530,-.
Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:
Anniutetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr.9 628 415,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 20 081 304,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 11 613 713,-.
Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 46 007,-
Andel gjeld: kr 151 141,-

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 144 680,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 3157-3172 (236)
Antall aksjer: 16
Pålydende: 100,00
Samlet pålydende: 1 600,00
Leilighetsnr.: 359-1-236 i Brettevilles gate 13, 0481 OSLO
Aksjeboenhetsnr.: 00071
Bolignr.: H0303

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Folkvang Boligselskap AS
2	Nordea Bank Norge ASA, Depot Ålesund

Det originale aksjebrevet befinner seg hos: Enqvist Boligforvaltning AS

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring. Det påløper noteringsgebyr pr. noterte pant. Se under punktet om våre gebyr.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret.

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer, men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Styrets leder:
Torstein Steen Søvik Husø
Mobil: 40010760
E-post: styret@folkvangboligselskap.no

Hjemmeside: www.folkvangboligselskap.no her finner du linker til:

- **Navn på callingen**
- **Navn på postkassa**
- **Nøkler**
- **Vaskekort**

Selskapet har ingen garasje- eller parkeringsanlegg på eiendommen. Se for øvrig vedlagte dokumenter.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 23 mai 2006

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Folkvang Boligselskap AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å tilby aksjonærene henholdsvis bolig og butikklokale i: Grefsenveien 5 A, B og C, Hans Nielsens Hauges gate 4, 6, 8, 10,12,14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, Borger Withs gate 2, 4, 6 og 8, og Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 454 800, kroner firehundreogfemtifiretusenåttehundre, fordelt på 4548 aksjer á kr 100.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjepost gir borett, altså enerett til bruk av en bolig/butikk i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjonær som innehar 10 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 1 vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 16 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 2. vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 40 eller 10 aksjer har rett og plikt til bruk av butikklokale

3.2 Aksjeeiers død

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende borett må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 månedersfristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens eller butikklokalets markedsverdi.

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Dersom det foreligger uaktsomhet, er aksjonærene pliktig til å betale egenandelen ved skader som boligselskapets forsikringsselskap dekker.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

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

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning

- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapets styre skal velges blant aksjeeierne og aksjeeiernes ektefeller, og bestå av 5 medlemmer, hvorav en skal være leder. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Styrets årsberetning

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

7.12 Forretningsfører

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

7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

HUSORDENSREGLER

FOR

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på ordinært generalforsamling 13.05.02
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.06, 10.05.07, 08.05.12, 14.05.13, 07.05.14, 27.04.2022, 23.05.2024 og 25.05.2025

Aksjonærene plikter å overholde følgende husordensregler:

1. Orden og bruk av leilighet

1.1 Rotid

Det skal være ro i gården, herunder i leilighetene og fellesarealene, fra kl. 23.00 til 07.00.

Banking, støyende vedlikeholdsarbeider, musikkøvelser eller lignende aktiviteter skal ikke finne sted etter kl. 22.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 16.00 på lør- , søn-, hellig- og høytidsdager.

Også utenom de angitte tider bør det utvises hensyn, slik at støyende aktiviteter til minst mulig grad er til sjenanse for andre beboere.

1.2 Husdyrhold

Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

1.3 Nabovarsel

Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

2. Orden og bruk av balkonger

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Aksjonærene plikter å fjerne snø og is fra egen balkong.

3. Orden og bruk av innvendige fellesarealer

3.1 Dører
Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst.

3.2 Trapperom og ganger
Det er ikke tillatt å plassere eller oppbevare gjenstander i trapperom eller ganger (for eksempel barnevogner, sko, søppel, sykler og lignende). Om noe blir plassert her, vil gjenstandene bli fjernet.

Trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy.

3.3 Vaskerier og tørkeplasser
Styret kan sette opp instruks vedrørende bruk av vaskerier og tørkeplasser, se oppslag i vaskeriene.

3.4 Søppelrom
Avfall sorteres i de respektive kildesorteringsposene, og pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

Det er kun vanlig husholdningsavfall som kan legges i beholderne i søppelrommet. Papir, glass og metall skal sorteres i egne duner.

3.5 Diverse
Aksjonærene plikter å slukke lyset etter seg i fellesrom som fellesvaskeri og boder.

Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom og boder.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetenes inngangsdører.

3.6 Renhold og vedlikehold
Dersom beboers oppussing eller bruk forårsaker mer slitasje, støv og skitt enn normalt, er beboer selv ansvarlig for at dette utbedres og rengjøres.

4. Orden og bruk av utvendige fellesarealer

4.1 Biler, motorsykler og mopeder
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på gårdsplassen, i stikkveiene eller på plenen.

Mopeder kan parkeres i sykkelbodene dersom de trilles ut og inn av gårdsrommet.

4.2 Ballspill
Ballspill er ikke tillatt i bakgårdene eller på gårdsplassen.

4.3 Diverse
Beplantning og plener skal behandles med forsiktighet.

Foring av fugler er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

5. Ansvarsbestemmelser

Aksjonærene blir erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av uaktsomme brudd på husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre personer, herunder fremleietakere, som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

6. Generelt

Skilt, plakater, antenner, flaggstenger, markiser etc. kan kun settes opp etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag eller lignende gjelder på samme måte som husordensreglementet.

Beboerne plikter ellers å utvise godt naboskap.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Frist
Frist for å avgi stemme
25.05.2025
Klokken 24:00

Møtested
Digitalt på Microsoft Forms
Scan QR-kode, eller bruk linken for å komme inn på skjemaet:

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Folkvang Boligselskap AS

Tid: Avstemmingsskjema er åpent fra nå og frem til 25.05.2025 – KL 24:00

Sted: Elektronisk via Microsoft Forms – se link og mer informasjon i informasjonsarket, som følger med innkallingen.

Merk at dersom vi ikke har deres mail vil stemmeskjema følge med i innkallingen, som kan leveres i styrets postkasse. Alternativt kan man scanne QR-koden på informasjonsarket og stemme digitalt

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 2 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. sak fra styret: Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 14.05.2025
på vegne av styret i Folkvang Boligselskap AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 2 - 4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 Side 5 - 15
- Styrets budsjett for 2025 Side 16
- Saksvedlegg til sak 4 Side 17
- Valgkomiteens innstilling Side 18 - 20

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torstein Steen Søvik Husø
Styremedlem	Kristina Kvalvik
Styremedlem	Veronica Miljeteig
Styremedlem	Anna Polec
Styremedlem	Ola Haram
Varamedlem	Even Beylegaard
Varamedlem	Alexander Lauritzen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp. Polisenummeret er 81666967. Egenandelen er kr 6.000, -. Ved naturskade er egenandelen kr. 10 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring.
Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 35 boliger har skiftet eier i 2024.

Ved årsskiftet var det 11 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang, der det ikke var registret utleie. Det tyder på at disse er utleid, men at leietaker ikke er meldt inn til styret.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret utfører den daglige ledelsen av selskapet, som består av økonomistyring, kontroll, behandling av eierskifter og henvendelser fra beboere i samarbeid med forretningsfører. Det gjennomføres også driftsmøter med driftsleder for både løpende og planlagt vedlikehold for å ivareta og sikre bygningsmasse.

Det er avholdt 8 styremøter i 2024, hvor henvendelser fra beboere, innhenting av priser i forbindelse med vedlikeholdsplan og planlegging av aktiviteter blir gjennomgått.

Vi har som tidligere år sett på muligheter for å redusere kostnadene. Det har blitt reforhandlet ny avtale for internett med bedre betingelser. Det ble også inngått en ny avtale med Kleiva AS for trappevask av oppganger. Videre har vi også inngått gartner avtale med grønt miljø. Det har også blitt montert porter og callinganlegg for tilhørende leiligheter i Brettevilles gate 13 og 21. Arbeidet med nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført i regi av vår driftsleder Michal.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Felleskostnader ble økt med 6% fra 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover detter.

Oslo, den 12.05.2025

Styret i Folkvang Boligselskap AS

Resultatregnskap

Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		12 825 541	12 829 000	12 671 922
Andre inntekter	2	938 007	846 128	896 621
Sum driftsinntekter		**13 763 548**	**13 675 128**	**13 568 543**
Styrehonorar		250 000	250 000	250 000
Andre personalkostnader	3	1 415 152	1 442 389	1 250 224
Avskrivninger		2 857 252	2 889 000	3 809 155
Kommunale avgifter		2 398 701	2 395 500	2 052 357
Vedlikehold	4	1 383 086	1 200 000	859 105
Kollektiv avtale TV/bredbånd		697 581	735 134	700 128
Driftskostnader	5	1 537 469	1 902 563	1 846 953
Honorarer	6	394 426	401 472	406 692
Forsikring		838 467	827 450	766 826
Andre kostnader	7	57 088	55 500	40 571
Sum driftskostnader		**11 829 223**	**12 099 008**	**11 982 010**
Driftsresultat		**1 934 326**	**1 576 120**	**1 586 533**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	100 101	5 000	78 940
Finanskostnader	9	2 680 122	2 645 000	2 274 517
Netto finansresultat		**-2 580 021**	**-2 640 000**	**-2 195 577**
Årets resultat		**-645 696**	**-1 063 880**	**-609 044**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-645 696	0	-609 044
Sum overføringer		**-645 696**	**0**	**-609 044**

Balanse

Folkvang Boligselskap AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		164 156 369	167 013 621
Sum anleggsmidler	**10**	**164 156 369**	**167 013 621**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		28 880	30 756
Forskuddsbet. kostnader		362 640	330 771
Andre fordringer		802	45 686
Bankinnskudd mv.	11	7 630 728	6 890 511
Sum omløpsmidler		**8 023 050**	**7 297 723**
Sum eiendeler		**172 179 419**	**174 311 344**
EGENKAPITAL OG GJELD Egenkapital			
Aksjekapital		453 200	453 200
Overkursfond		126 395 322	127 041 017
Sum egenkapital	**12**	**126 848 522**	**127 494 217**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		44 405 222	45 872 832
Sum langsiktig gjeld	**13**	**44 405 222**	**45 872 832**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		186 530	175 357
Leverandørgjeld		226 994	191 204
Påløpte kostnader		358 143	439 538
Annen kortsiktig gjeld	14	154 008	138 195
Sum kortsiktig gjeld		**925 675**	**944 294**
Sum gjeld		**45 330 897**	**46 817 126**
Sum egenkapital og gjeld		**172 179 419**	**174 311 344**
Pantstillelser		**44 405 222**	**45 872 832**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Torstein Steen Søvik Husø
Styrets leder

Ola Haram
Styremedlem

Anna Polec
Styremedlem

Kristina Kvalvik
Styremedlem

Veronica Aamodt Miljeteig
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter ikke oppgavepliktig	28 800	15 000	21 600
Utleie vaktmesterleilighet - Vipps 558187	82 985	65 000	69 313
Vaskeri	92 646	60 000	78 395
Ved til bålpanna #662865 vipps	246	0	0
Nøkkelbrikke- salg #662863 vipps	19 570	6 000	7 315
Bredbånd	713 761	700 128	695 232
Andre inntekter	0	0	24 767
Sum	**938 007**	**846 128**	**896 621**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Fastlønn	989 230	973 138	804 207
Overtid 50%	13 079	63 898	79 413
Etterbetaling timer	2 167	18 284	11 392
Feriepenger	133 845	126 639	120 909
Trekkpliktig	0	4 699	0
Forsikringer	44 247	51 693	49 653
Ulykkesforsikring	0	158	0
Ikke I Brukannen Fordel I Arbeidsforhold	142	0	0
Motpost ulykkesforsikring	-142	-4 858	0
Arbeidsgiveravgift	180 746	190 882	168 681
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	2 036	17 856	16 341
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	16 836	0	0
Pensjon	27 224	0	0
Ikke I Brukannen Kostnadsgodtgjørelse	41	0	0
Andre sosiale kostnader*	5 700	0	-372
Sum	**1 415 152**	**1 442 389**	**1 250 224**

Selskapet har hatt 2 fulltidsansatte vaktmestere, men hadde per 31.12.24 kun 1 en fulltidsansatt vaktmester . Det er etablert OTP- og AFP- ordning
for den ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer eller ansatte. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

*Andre sosiale kostnader gjelder mobilforsikring på telefonen til vaktmester, samt styremiddag

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	20 767	0	76 972
Vedlikehold utearealer	263 952	0	128 455
Vedlikehold bygning innv.	5 334	0	59 630
Vedlikehold vaskeri	16 400	0	49 767
Utleieleiligheten/vaktmesterleiligheten	2 676	0	69 059
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	105 334	0	43 477
Vedlikehold porter	449 311	0	0
Vedlikehold VVS	152 970	0	113 328
Egenandel forsikring	12 000	0	34 000
Vedlikehold elektro	58 583	0	75 628
Vedlikehold, drift parkering	0	0	25 375
Vedl.hold ventilasjon	22 230	0	21 375
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	162 136	0	56 042
Vedl./drift fyringsanlegg	109 253	0	99 587
Diverse vedlikehold	2 141	1 200 000	6 411
Sum	**1 383 086**	**1 200 000**	**859 105**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	313 754	410 000	360 952
Fyring strøm - anl 439358 991845F01	914 491	1 100 000	1 056 747
Fyring - vedlikehold og	0	100 000	0
Renhold	47 237	20 000	96 069
Matter	65 212	66 324	61 883
Containere- annen renovasjon	105 260	100 000	166 069
Skadedyrkontroll	7 589	10 000	7 693
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 952	0	2 646
Motordrevet Verktøy - Bensin	7 494	4 000	8 667
NORIK - årslisenser	13 125	13 239	12 609
Arbeidsklær/verneutstyr	8 855	10 000	3 854
Maskiner og utstyr (uaktivert)	16 108	16 000	33 577
Vaktmestertjenester	7 969	0	0
Dugnad	3 642	6 000	5 457
Data- Og Kontorutstyr	449	14 000	12 835
Administrasjon	0	2 000	0
Telefon	8 739	8 000	7 185
Hjemmeside/internett	4 048	20 000	1 000
Porto	0	3 000	5 399
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	10 275	0	4 311
Km.godtgjørelse	270	0	0
Sum	**1 537 469**	**1 902 563**	**1 846 953**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	31 500	46 000	53 500
Forretningsførsel	335 550	335 536	319 558
Andel systemkostnader	3 350	0	0
Beboerportal	18 935	18 936	18 034
Honorar juridisk bistand	5 091	0	15 600
Sms-utsendelser	0	1 000	0
Sum	**394 426**	**401 472**	**406 692**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 800	4 500	4 500
Styre- og årsmøter	0	5 000	375
Styreutgifter	0	5 000	0
Bankomkostninger	34 494	16 000	13 798
EHF-fakturagebyr	16	0	0
Purre-/inkasso-Omkostninger	272	0	0
Diverse kostnader	17 505	25 000	21 892
Øreavrunding	0	0	6
Sum	**57 088**	**55 500**	**40 571**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	2 886	0	2 440
Bankrenter	15 770	5 000	8
Andre finansinntekter	81 444	0	76 492
Sum	**100 101**	**5 000**	**78 940**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter Lån 8398.72.16673	1 240 932	1 207 000	1 045 237
Renter Lån 8398 71 33816	104 173	108 000	97 162
Renter Lån 8398.72.16681	595 812	591 000	501 234
Renter lån 8398.71.89528	739 205	739 000	630 884
Sum	**2 680 122**	**2 645 000**	**2 274 517**

Note 10 Varige driftsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	14 131 671	16 982 749
Anleggsmaskiner	24 698	30 872
Sum	**164 156 369**	**167 013 621**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke. Se egen og mer detaljert note bakerst i notene.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44495	3 541 031	6 826 006
DNB 5076.09.00521	15 354	15 347
1506 01 19586 vaktmester konto dnb	19 805	3 581
BB 96660173703 Sparekonto	4 008 962	0
9666 01 48059 skatt	45 576	45 576
Sum	**7 630 728**	**6 890 511**

Note 12 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Sum Egenkapital
Saldo 01.01.	453 200	127 041 017	127 494 217
Årets resultat	-	-645 696	-645 696
Egenkapital pr 31.12	**453 200**	**126 395 322**	**126 848 522**

Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 454 800, fordelt på 4 548 aksjer hver pålydende 100,-. I regnskapet er aksjekapitalen for vaktmesterleiligheten trukket ut. Ingen aksjonær eier mer enn 5% av aksjene.

Årets rsultat for 2024 er ført mot overkursfond.

	Antall aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksjekapital
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
Samlet antall aksjer/aksjekapital			**4 548**	**454 800**
Vaktmesterleilighet nr 11	**1**	**16**	**-16**	**-1 600**
Bokført aksjekapital			**4 532**	**453 200**
Kostpris for egen leilighet utgjør				6 250
Pålydende aksjeverdi for disse				-1 600
Netto differanse				**4 650**

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån. Nr 8398.72.16673 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 kr 17 599 933,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	20 608 143	21 103 223
Lån. Nr 8398.71.33816 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2009 - innfris 2030 Kr 172 819,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	1 655 733	1 904 083
Lån. Nr 8398.72.16681 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 kr 8 438 684 - forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	9 881 021	10 118 401
Lån. Nr 8398.71.89528 Handelsbanken Nom. rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2020 - innfris 2041 Kr 9 339 526,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	12 260 325	12 747 125
Sum	**44 405 222**	**45 872 832**
Sum tinglyste pantedokumenter fra Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	44 405 222	45 872 832
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	150 000 000	150 000 000

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Trukket fagforeningskontingent	0	1 285
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	19 109	16 002
Skyldig feriepenger	134 899	120 909
Sum	**154 008**	**138 196**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**6 353 428**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-645 696
Tilbakeføring av avskrivninger	2 857 252
Avdrag langsiktig gjeld	-1 467 610
C. Disponible midler 31.12	**7 097 375**
Årets endring i disponible midler	743 946
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	8 023 050
- Kortsiktig gjeld	925 675
= Disponible midler 31.12	**7 097 375**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Note 10 Varige driftsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	14 131 671	16 982 749
Anleggsmaskiner	24 698	30 782
Sum	**164 156 369**	**167 013 531**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

	Traktor	Gress-klipper	Feie-kost	Kontor maskiner	Andre anleggs-maskiner	Sum Maskiner og utstyr	Prosjekter	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	964 095	20 000	33 609	55 590	37 549	1 110 843	94 223 738	150 000 000	245 334 581
Årets tilgang (bakhagen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arets avgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**964 095**	**20 000**	**33 609**	**55 590**	**37 549**	**1 110 843**	**94 223 738**	**150 000 000**	**245 334 581**
Akkum avskrivn. 01.01	933 223	20 000	33 609	55 590	37 549	1 079 971	77 240 989	-	78 320 960
Årets avskrivninger	6 174	-	-	-	-	6 174	2 851 078	-	2 857 252
Akkum. avskrivn. 31.12	939 397	20 000	33 609	55 590	37 549	1 086 145	80 092 067	-	81 178 212
Bokført verdi 31.12	***24 698***	***-***	***-***	***-***	***-***	***24 698***	***14 131 671***	***150 000 000***	***164 156 369***
Avskrivningsplan (saldometoden)	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*		25 %	0 %	

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Oppgradering av bakhagen er aktivert (dvs registrert som en eiendel i regnskapet), men ikke avskrevet i 2024 siden prosjektet ikke er ferdigstilt.
Andelen av prosjekter som er aktivert, men ikke avskrevet i 2024 utgjorde kr 5 578 437

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Folkvang Boligselskap AS

Oslo,7. mai 2025

14769 12136

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Folkvang Boligselskap AS som viser et underskudd på - NOK 645.696.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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

Mitt 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 min 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 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 jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 boligselskapets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift 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 boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

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

Oslo, 7. mai 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett 2025

Folkvang Boligselskap AS

	Budsjett 2 025	Regnskap 2 024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	13 598 965	12 825 541
Andre inntekter	904 580	938 007
Sum driftsinntekter	**14 503 545**	**13 763 548**
Styrehonorar	250 000	250 000
Andre personalkostnader	976 651	1 415 152
Avskrivninger	2 149 000	2 857 252
Kommunale avgifter	2 730 194	2 398 701
Vedlikehold	1 200 000	1 383 086
Kollektiv avtale TV/bredbånd	681 080	697 581
Driftskostnader	1 630 698	1 537 469
Honorarer	414 700	394 426
Forsikring	895 720	838 467
Andre kostnader	62 000	57 088
Sum driftskostnader	**10 990 043**	**11 829 223**
Driftsresultat	**3 513 502**	**1 934 326**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	50 000	100 101
Finanskostnader	4 153 252	2 680 122
Netto finansresultat	**-4 103 252**	**-2 580 021**
Årets resultat	**-589 750**	**-645 696**

Beregning av likviditet 31.12.25	**2 025**
Disponible midler 31.12.2025	7 097 375
Budsjettert resultat 2025	-589 750
Avskrivninger 2025	2 149 000
Avdrag 2025	-1 544 867
Beregnet disponible midler 31.12.2025	**7 111 758**

SAK 4 Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Styret har mottatt henvendelser fra beboere vedrørende lufting av hund og andre kjæledyr i boligaksjeselskapets bakgårder. Enkelte beboere opplever dette som en ulempe, blant annet på grunn av hensyn til barn, allergier, lukt og hygiene. Andre beboere mener det er praktisk og ønskelig å kunne lufte dyr i bakgårdene, så lenge det skjer under kontroll og med nødvendig hensyn.

Per i dag er ikke lufting av dyr eksplisitt regulert i boligaksjeselskapets husordensregler. For å sikre en tydelig praksis foreslår styret at generalforsamlingen tar stilling til om dette skal tillates, med visse vilkår, eller forbys helt.

Styrets vurdering:

Styret er opptatt av å balansere hensynet til dyreeiere med behovet for felles trivsel og trygghet i uteområdene. Styret anbefaler at det innføres en tydelig regel i husordensreglene punkt 1.2 som enten tillater eller forbyr lufting av dyr i bakgårdene, for å unngå misforståelser og konflikter.

Forslag til vedtak:

I stemmeskjema vil det voteres først over om man skal legge inn enten alternativ 1, eller alternativ 2 i punkt 1.2 i husordensreglene, eller om man skal la husordensreglene være slik som de er. Dersom det får alminnelig flertall å legge inn en av de de 2 alternativene vil det alternativet som får flest stemmer mellom alternativ 1 og 2 i neste votering bli lagt inn i boligaksjeselskapets husordensregler.

Alternativ 1:
Tillate lufting av dyr under visse vilkår:
«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

Alternativ 2:
«Lufting av dyr i bakgårdene er ikke tillatt. Dyreeiere henvises til offentlig tilgjengelige områder utenfor borettslagets eiendom.

Generalforsamlingen bes ta stilling til hvilket alternativ som skal vedtas.

Valgkomitéen 2025 for Folkvang boligselskap AS

v/ Ida Christensen og Johannes Skøien

Valgkomiteen er fornøyd med at Folkvang har et velfungerende styre. Komiteen fremhever at styret sørger for god drift av boligselskapets fellesområder og oppgaver, også i tider med høye strøm- og renteutgifter og økte kommunale avgifter.

Samtlige styremedlemmer og vara-representanter oppe til valg i år ønsker å stille til gjenvalg, og valgkomiteen mener at en innstilling av disse vil gi Folkvang god og viktig kontinuitet i styrets arbeid også det kommende året. Ett medlem av valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg, og byttes derfor med en ny engasjert beboer.

Innstilling:

Styreleder: Torstein Husø	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anna Polec	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Veronica Miljeteig	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Kristina Kvalvik	Innstilles for 2 år
Styremedlem: Ola Haram	Innstilles for 2 år
Varamedlem: Alexander Lauritzen	Innstilles for 1 år
Varamedlem: Even Beylegaard	Innstilles for 1 år
Valgkomite: Ida Christensen	Innstilt for 2 år i 2024
Valgkomite: Karoline Fjellstad	Innstilles for 2 år

Torstein Husø

Jeg heter Torstein Husø, arbeider som prosjektleder og forretningsutvikler innen Facility management. Jeg har vært styreleder i Folkvang boligselskap de to siste årene og ser frem til to nye år. I samarbeid med resten av styret, ønsker jeg alltid å finne gode, gjennomtenkte og langsiktige løsninger som gagner fellesskapet i Folkvang.

Anna Polec

Mitt navn er Anna Polec, og jeg er en 43 år gammel alenemor til en livlig 4-åring. Siden 2017 har jeg bodd i Folkvang, hvor jeg også har vært engasjert i styrearbeid de siste fire årene, først som varamedlem og deretter som styremedlem.

Til daglig arbeider jeg som kreftforsker, og jeg har en brennende interesse for arkitektur, interiørdesign og kunst.

Jeg er svært glad i mennesker og setter stor pris på vårt nabolag. Med min bakgrunn og engasjement ønsker jeg å bidra til å skape gode hverdager og et trivelig bomiljø for alle beboere. Jeg ser frem til muligheten til å fortsette mitt arbeid i styret og håper på deres støtte for å kunne bidra videre til vårt fellesskap.

Veronica Aamodt Miljeteig

Jeg er utdannet siviløkonom og jobber som konsulent i Multiconsult, avdeling for på eiendomsledelse. Vi jobber bla. med FDV- og FM-rådgivning, LCC-analyser, eiendomsstrategier og Tidligere har jeg jobbet som controller og i bank, og har erfaring fra styrelederverv i sameiet der jeg bodde tidligere. Håper og tror jeg har noe positivt å bidra med inn i styret i Folkvang.

Even Beylegaard

Jeg heter Even, er 30 år, og har bodd i dette flotte fellesskapet i snart to år - sammen med min samboer Andrea. Vi trives godt, og jeg vil gjerne engasjere meg i å bidra til at Folkvang også i det videre er et stadig finere og mer trivelig sted å leve og bo. De nydelige uteområdene våre setter jeg særlig høyt.

Til daglig jobber jeg med offentlige anskaffelser i Oslo kommune, og er utdannet jurist. Jeg er samfunnsengasjert, og bryr meg om fellesskapet og naboers trivsel.

Alexander Lauritzen

Jeg er 36 år og har bodd i Folkvang i litt over tre år med min samboer. Jeg er siviløkonom, og jobber som seniorkonsulent innen økonomi. Jeg tenker at det hadde vært meget spennende og lærerikt å ha et styreverv, og vil veldig gjerne bidra litt ekstra til vårt fantastiske Boligselskap.

Ida Christensen

Jeg er en 38 år gammel kvinne som bor med datteren min på 17 år i Folkvang. Utdannet hjelpepleier, med stor interesse for arkitektur og interiørdesign, bærekraft og grønne rom. Mener at stedet man bor har en stor betydning for trivsel og identitetsskaping.

Karoline Fjellstad

Jeg er 37 år og bor med min samboer Magnus i Brettevilles gate 19. Jobber i Sunkost, som salgs- og butikkutvikler. Ved siden av jobben tar jeg en master i strategi ledelse og styring! Jeg er glad i å lage mat, reise og være sosial, og stortrives i Folkvang både med naboer, nabolag og bylivet rundt! Jeg har erfaring med å være i valgkomite fra mitt tidligere borettslag i Bodø.

Folkvang Boligselskap AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

.

Ordinær generalforsamling 2025 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 25.05.2025 kl 24:00.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 762 aksjer. En aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse. Totalt var 762 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

Valg av møteleder og møtereferent
Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Regnskapet viser et underskudd på kr. 645 696 og en egenkapital på kr 162 848 522.

   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2**

   Det ble først stemt over om man skal legge inn noen av de foreslåtte endringene:

   - 656 aksjer stemte for styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 90 aksjer stemte i mot styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 16 aksjer stemte blankt.

   Det betyr at det er flertall for å legge inn en av endringene i husordensreglene. Generalforsamlingen stemte så over de to alternativene som lå til grunn fra styret.

- 464 aksjer stemte for alternativ 1
- 298 aksjer stemte for alternativ 2
- 0 aksjer stemte blankt.

Vedtak:
Følgende tekst legges inn i punkt 1.2 i husordensreglene:

«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.»

4. Budsjett 2025
Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnader ble økt med 6% 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover dette.

6. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Even Beylegaard	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2025

Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Ida Christensen	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 25.05.25 kl 24:00.

Kai Rune Mathisen /S/ Protokollvitne	Rune Dybvik /S/ Møteleder	Torstein Husø Søvik /S/ Protokollvitne

Folkvang Boligselskap AS

BankID Signing
Kai Rune Mathisen
2025-05-28

BankID Signing
Rune Dybvik
2025-05-28

BankID Signing
Torstein Steen Søvik Husø
2025-06-02

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Ordinær generalforsamling 2025 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 25.05.2025 kl 24:00.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 762 aksjer. En aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse. Totalt var 762 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

Valg av møteleder og møtereferent
Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Regnskapet viser et underskudd på kr. 645 696 og en egenkapital på kr 162 848 522.

   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2**

   Det ble først stemt over om man skal legge inn noen av de foreslåtte endringene:

   - 656 aksjer stemte for styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 90 aksjer stemte i mot styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 16 aksjer stemte blankt.

   Det betyr at det er flertall for å legge inn en av endringene i husordensreglene. Generalforsamlingen stemte så over de to alternativene som lå til grunn fra styret.

- 464 aksjer stemte for alternativ 1
- 298 aksjer stemte for alternativ 2
- 0 aksjer stemte blankt.

Vedtak:
Følgende tekst legges inn i punkt 1.2 i husordensreglene:

«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.»

4. Budsjett 2025
Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnader ble økt med 6% 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover dette.

6. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Even Beylegaard	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2025

Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Ida Christensen	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 25.05.25 kl 24:00.

Kai Rune Mathisen /S/ Protokollvitne	Rune Dybvik /S/ Møteleder	Torstein Husø Søvik /S/ Protokollvitne

Folkvang Boligselskap AS

10 Års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031 (vedlikeholds historikk tibake til 2005)

Sist oppdatert 18.08.2021

Område/oppgave	Kommentar	Planlagt utført	Utført	År
Oppussing av vaktmesterboligen		2005	✓	2005
Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)		2005	✓	2005
Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)		2006	✓	2006
Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier		2009	✓	2009
Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner		2007	✓	2007
En del nye varmekabler til taknedløp		2007	✓	2007
Nytt belegg / Maling på balkonggulv		2008	✓	2008
Utskifing av radiatorer		2008	✓	2008
Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården		2009	✓	2009
Soilrør	Rørfornying av firme Proline. (Innlagt strømpe) 30. Års garanti	2012	✓	2012
Maling / reperasjon av vinduer med lift		2012	✓	2012
Dører mot bakgården med ny systemlås		2013	✓	2013
Nye hovedører inkl. nytt callinganlegg		2013	✓	2013
Maling av søppelrommet		2013	✓	2013
Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.		2013	✓	2013
Maling av trapper		2013	✓	2013
Reperasjon / utskifting av vindu i oppgangene.		2014	✓	2014
Fasaden ble malt	Fasaden ble malt samtidig som stilasjene var oppe for innstalasjon av nye vinduer	2017	✓	2017
Utskifting av alle vinduer i gården		2017	✓	2017
Bergvarme prosjekt	Innstalert varmegjennvinning til forbruksvann og radiatorkurs	2019	✓	2020
Reparasjon av teglesten på tak. Løse stener og spekking av fuger.	Inne i bakgård må det benyttes lift i hjørnene for reparasjon av løs teglesten.	2020	✓	2020
Nytt betalingssystem i vaskeriene		2020	✓	2020
Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020	HMS-Krav	2020	✓	2020
Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad	Dette har blitt utført samtidig med oppussing på bad. Mellom 1999-2021	1999-2021	✓	2021
Nye hagemøbler		2021	✓	2021
Oppgradering av gårdsrom		2021		
Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad		2021		
Nye lekeapparater		2022		
Fyringsolje tanker; Bedre kondens og drenering av vann	Service / reparasjon	2022		
Nytt Brannvarsling system med meldesentral	Også inne i leilighetene	2022		
Maling til trappene i oppgangene + vegger	Sist malt i 2013	2024		
Nytt låssystem		2025		
Nye vinduer kjeller		2025		
Rehabilitering av balkonger		2025		
Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år		2029		
Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.		2031		

Tips og retningslinjer fremleie

Styret gjør oppmerksom på at fremleier vil være erstatningsansvarlig for eventuelle skader som blir påført boligselskapets eiendom i fremleietiden ved uaktsom opptreden av leietakeren eller andre som er gitt adgang til eiendommen av fremleieren, jf. husordensreglene punkt 5.

Vi ber om at leietaker blir gjort oppmerksom på rutiner i boligselskapet (fellesvaskeri, søppelhåndtering etc), husordensreglene, samt viktigheten ved å melde fra om skader på/i leiligheten, eks. vannskade, o.l. Om det i utleieperioden byttes leietaker, må det meldes fra om hvem som er ny leietaker.

Deres adresse i fremleietiden, leietakers kontaktinformasjon og fremleiekontrakten skal sendes til vår forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktinformasjon Enqvist Eiendomsdrift AS: Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo. E-post: post@enqvist.no.

Videre refereres det til vedtektene 3.3:

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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

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

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

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

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søk-naden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

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

Styret i Folkvang Boligselskap AS

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205129
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	20.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BRETTEVILLES GATE 13
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-224/68

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205129

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

V140590N2

Grefsenveien-Trikketrase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate.

V140590N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.05.1990
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198950567
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-62GA, S-217GA, S-178GO, S-3028, S-455

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-4537

Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate.

Vedtaksdato: 13.10.2010
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 200901793
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200901793

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV HANS NIELSEN HAUGES GATE. GNR./BNR. 223/20, 224/36, 224/45, 224/62, 224/67, 224/68, 224/191, 224/197, 224/198, 224/345, 224/348, 224/349 OG 224/383.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200901793 datert 19.01.2010, revidert 04.06.2010.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, industri
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, annen veigrunn –grøntareal, trasé for sporvei

§ 3. Bebyggelse og anlegg
3.1 Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse
For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977.

3.2 Bebyggelse og anlegg: industri
For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977 / S-2937, vedtatt 01. oktober 1987.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige.

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei
Innenfor deler av kjøreveg, avgrenset med bestemmelsesgrenser og markert med påskrift på plankartet, tillates kun kollektivtrafikk, inkludert holdeplasser.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: annen veigrunn – grøntareal
Feltene skal opparbeides med vegetasjon samtidig med etablering av kollektivfelt på strekningen.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: fortau
Trær som vist på planen skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av ett eller to nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng, skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 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)

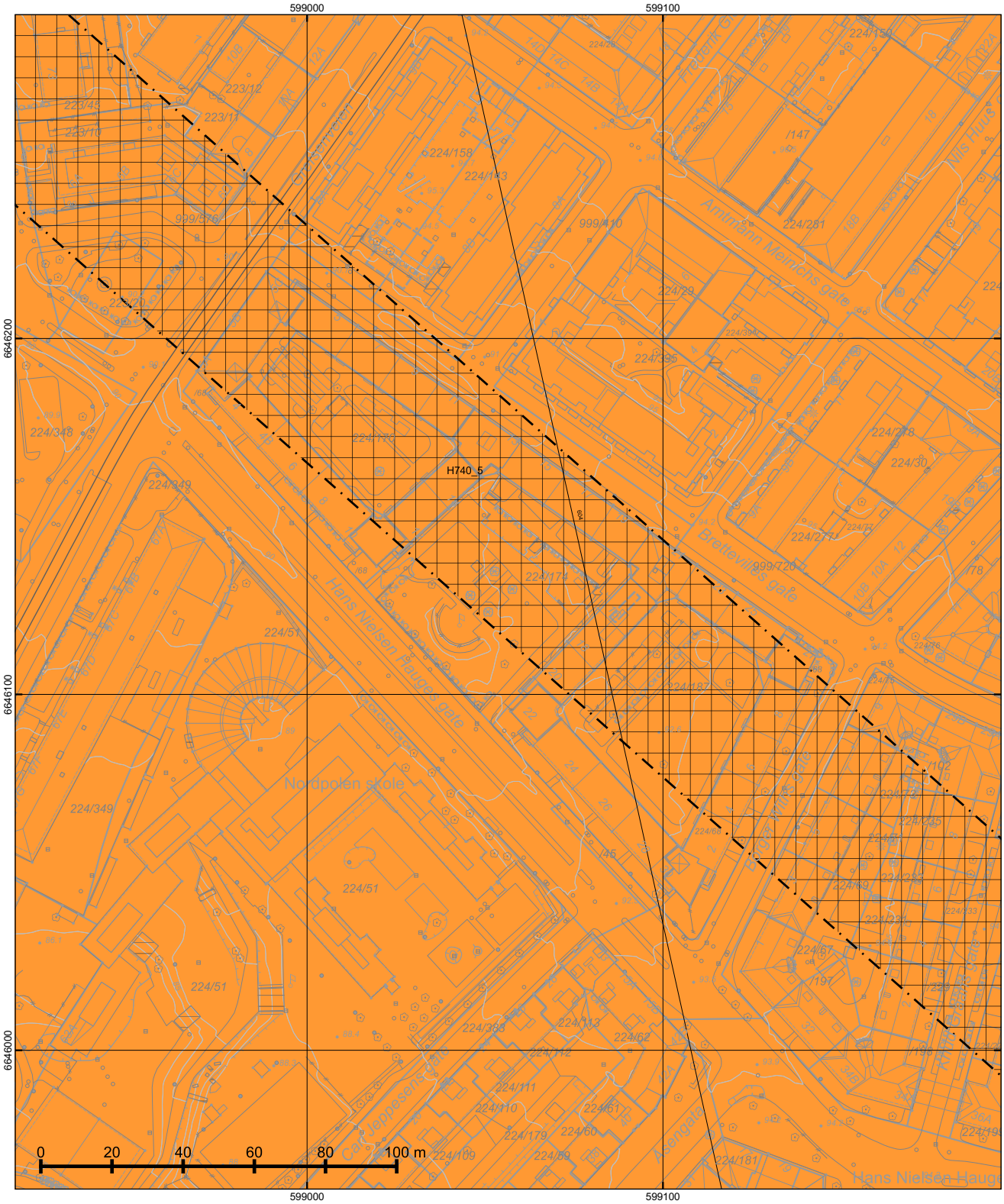
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

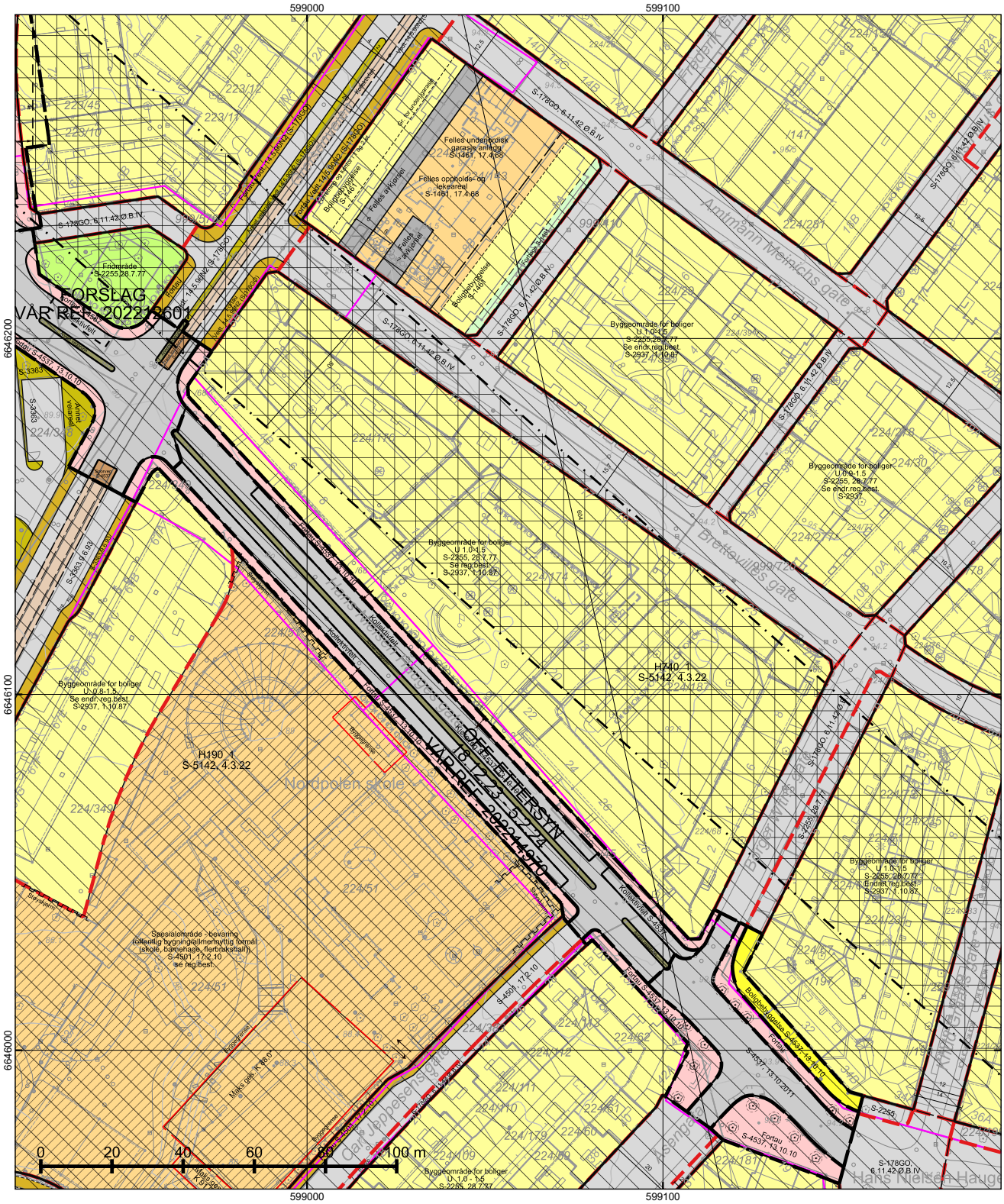
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151875/ 86525245
Deres ref.:
Adresse: BRETTEVILLES GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/68

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151875/ 86525245

Adresse: BRETTEVILLES GATE 13

Gnr/Bnr: 224/68

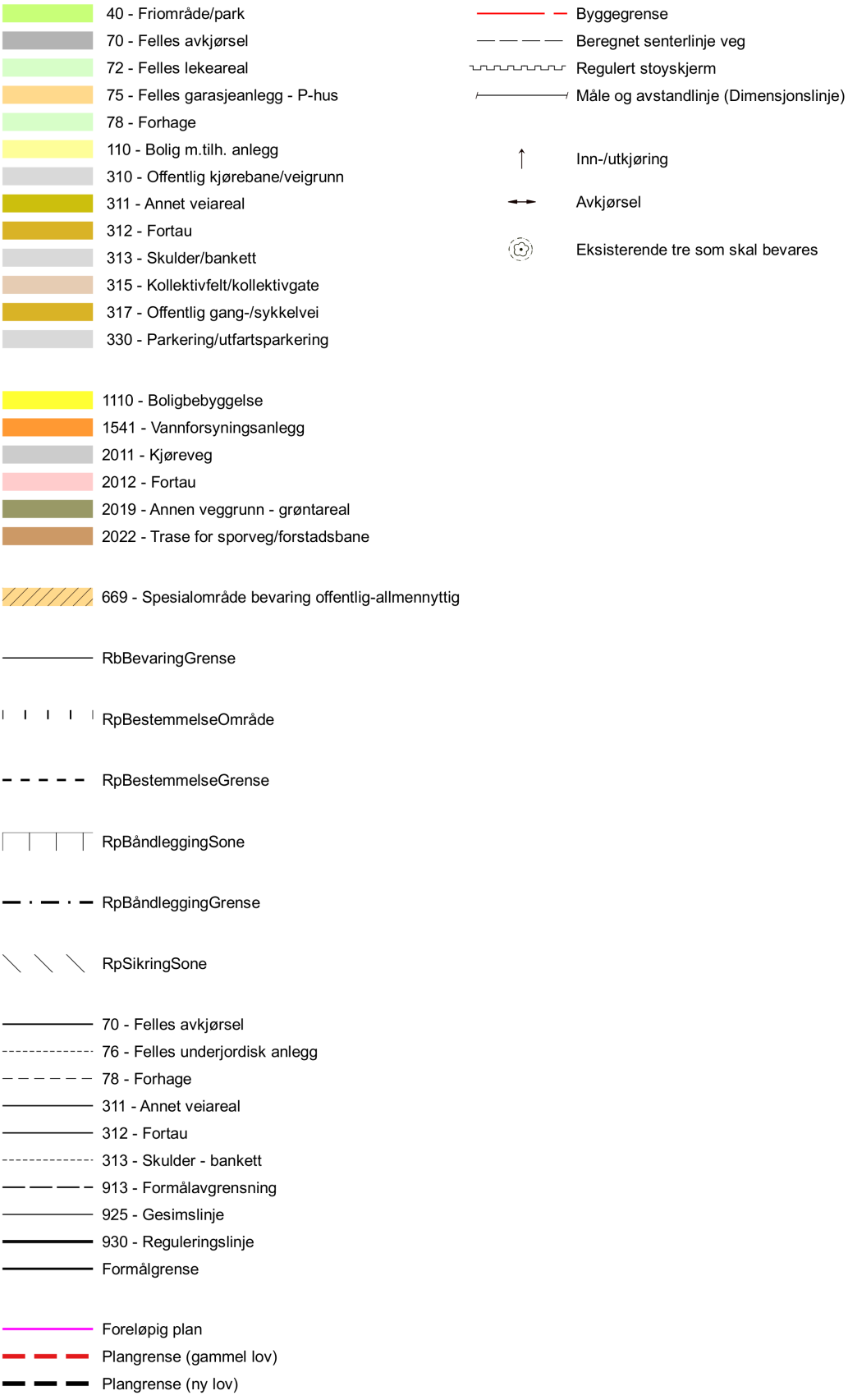
Deres ref.:

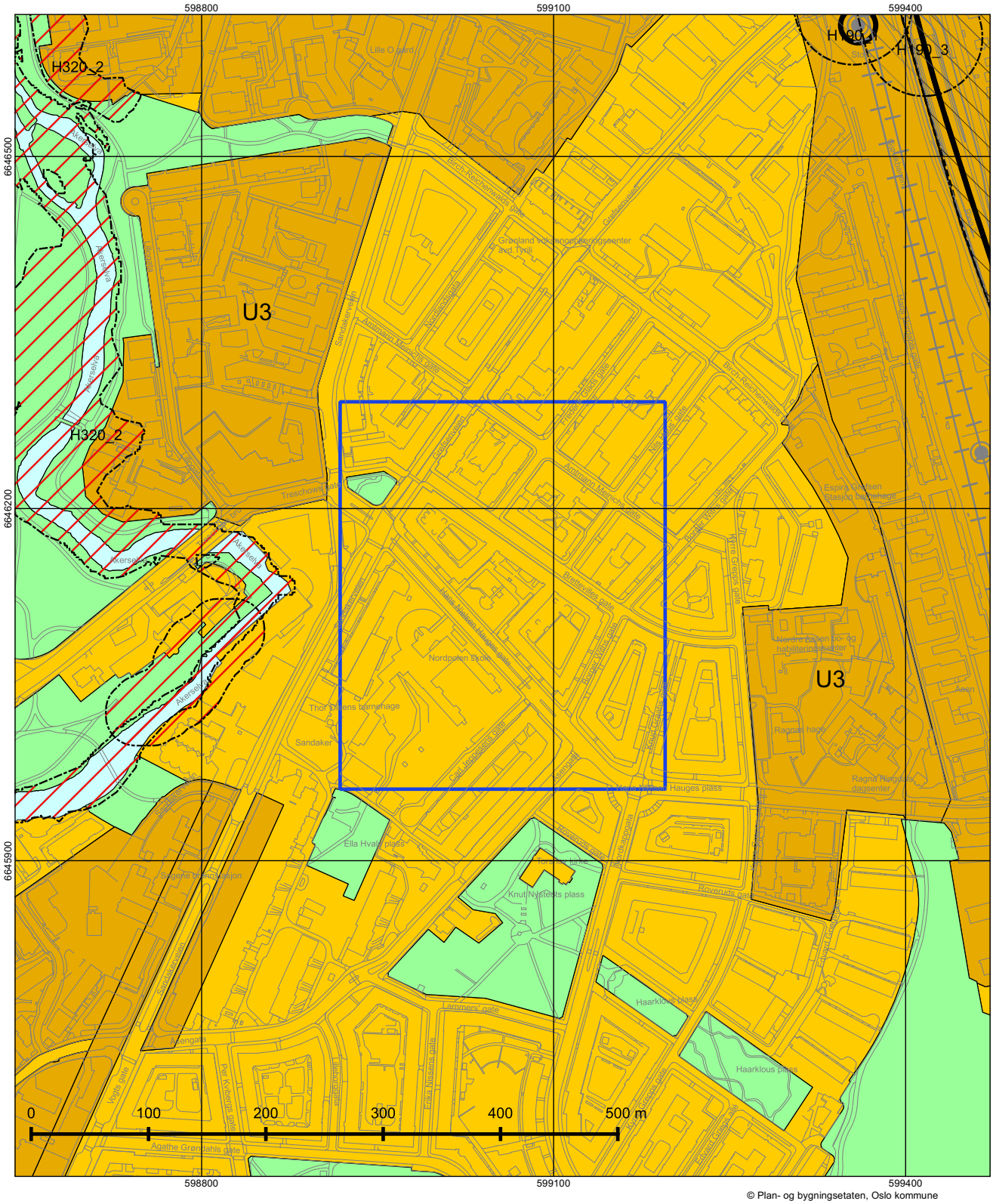
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151875/86525245
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Paragraf 12

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BRETTEVILLES GATE 13

Dato: 20.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525245
1908

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20260120 for BRETTEVILLES GATE 13.

GNR. 224 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1933.

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

6597 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

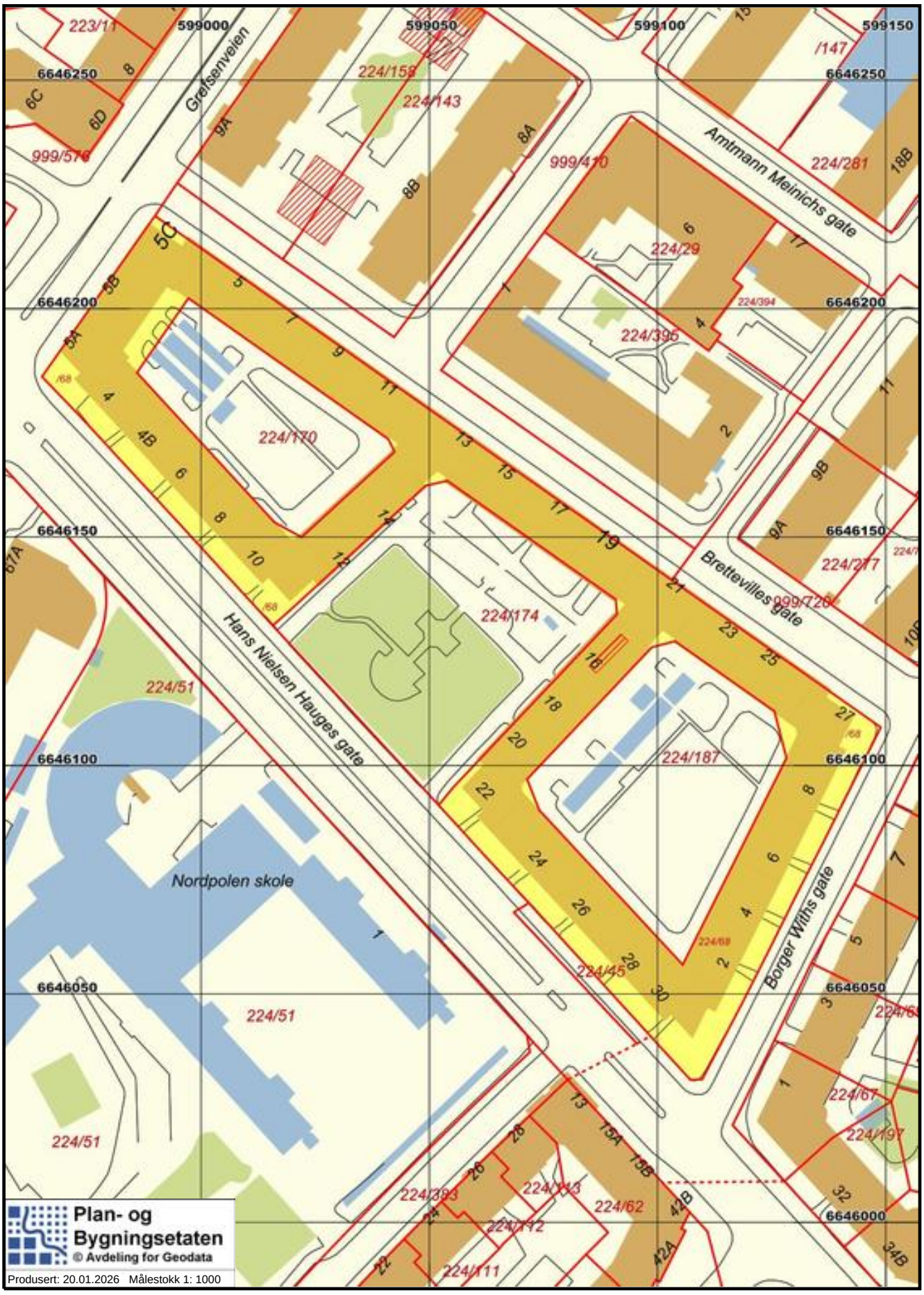
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

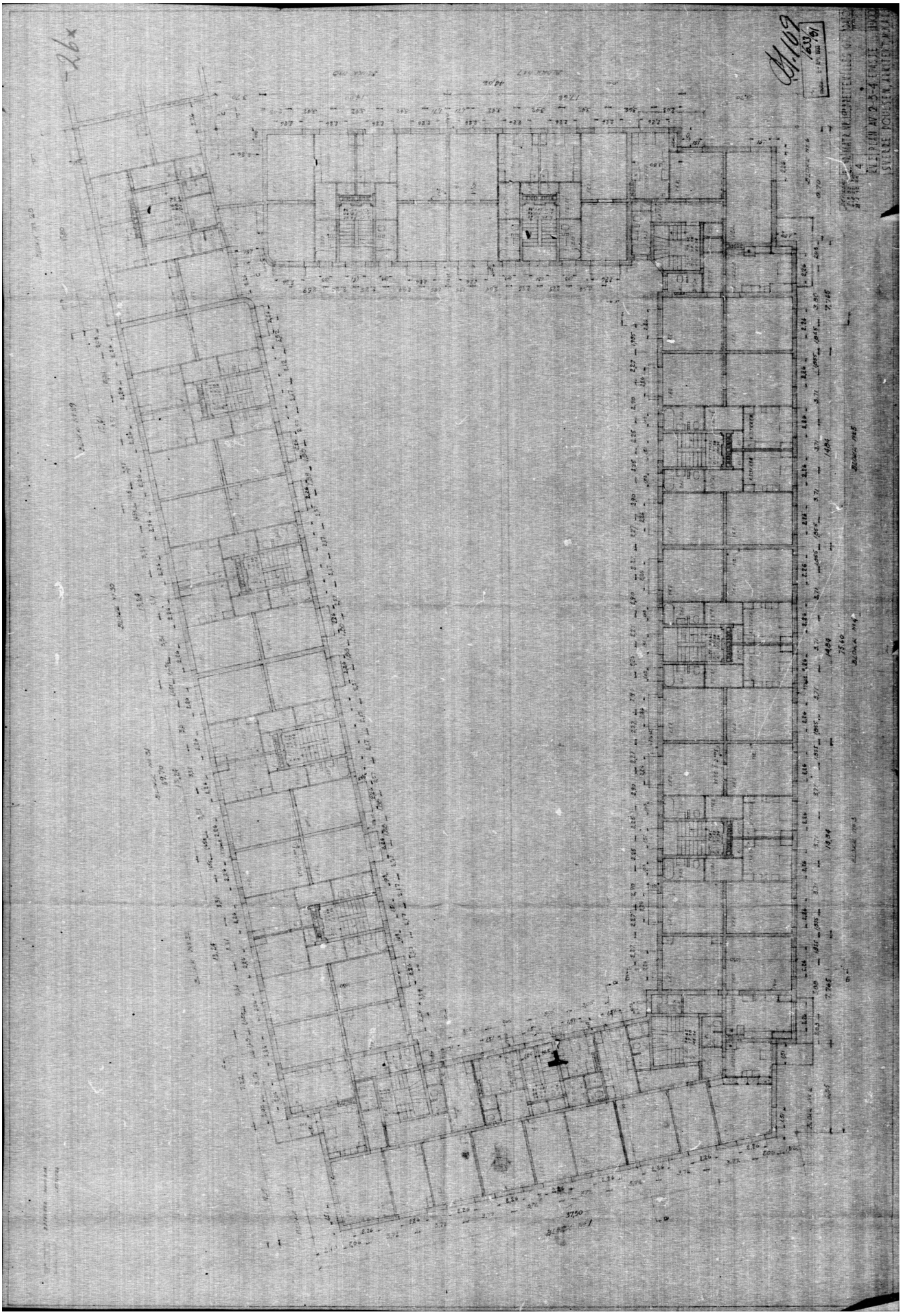
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.01.2026 Målestokk 1: 1000
Grefsenveien
Amtmann Meinichs gate
Bretteville gate
Hans Nielsen Hauges gate
Borger Withs gate
Nordpolen skole
599000
599050
599100
599150
6646250
6646200
6646150
6646100
6646050
6646000
224/158
224/143
224/281
224/29
224/394
224/395
224/170
224/174
224/187
224/51
224/45
224/61
224/62
224/393
224/112
224/111



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dina's boligservice Adina Sabanovic
Gamle Ringeriks Vei 30
1357 BEKKESTUA

Dato: 22.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201112755-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRETTEVILLES GATE 13	Eiendom:	224/68/0/0
Tiltakshaver:	Torben Kampevoll	Adresse:	Brettevilles gate 13, 0481 OSLO
Søker:	Dina's boligservice Adina Sabanovic	Adresse:	Gamle Ringeriks Vei 30, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BRETTEVILLES GATE 13 - H0302

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.02.2012 og korrigert dokumentasjon mottatt 20.03.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2012 av:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Torben Kampevoll, Brettevilles gate 13, 0481 OSLO, torben.kampevoll@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nr. 1635 1936

Anmeldelse
til tegningen

1

Ferdig attestert 28-8-1936

V

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 19b Brettevilles gate Kvadrat I

Indlevert 17 oktb. 1991 Afgjort

Tegninger med beregninger

Oversendes Hr. Opmaalingsbefaren til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringsbefaren til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
løbende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de oktb. 1991

Sendes hr. reguleringsbefaren.
Den ovenfor beliggende tegning ligger pr 3 mnds 9re anmld:
19b Brettevilles gt, 10 og 24 Hans Haugs gt.
Der er ikke afholdt kontrarevision over
tegningsarealet - Refereres pr 19b Br. og 10 Hans Haugs gt. kr. 1306,50
19b 24 H. Haugs gt. Oslo Bygningsinspektør 20/10 - 1936

Erlandsen

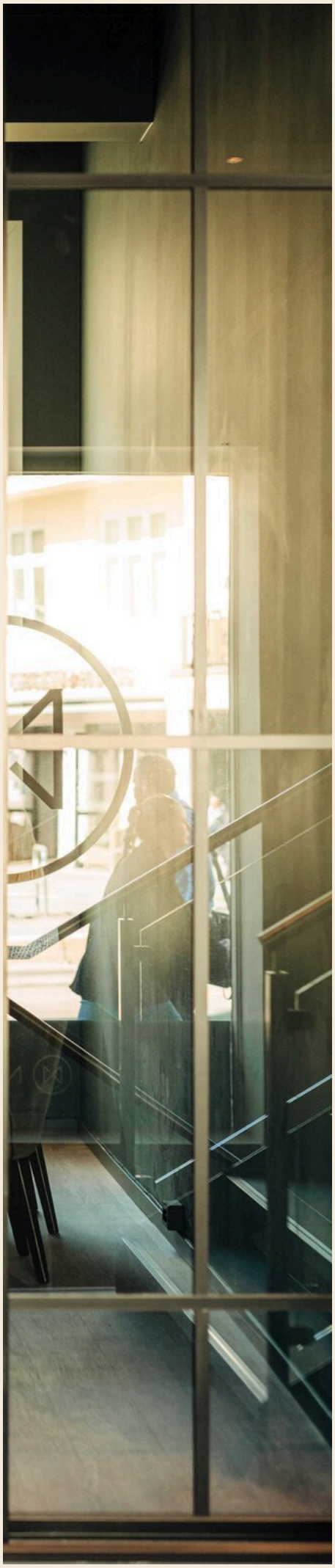
1413

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

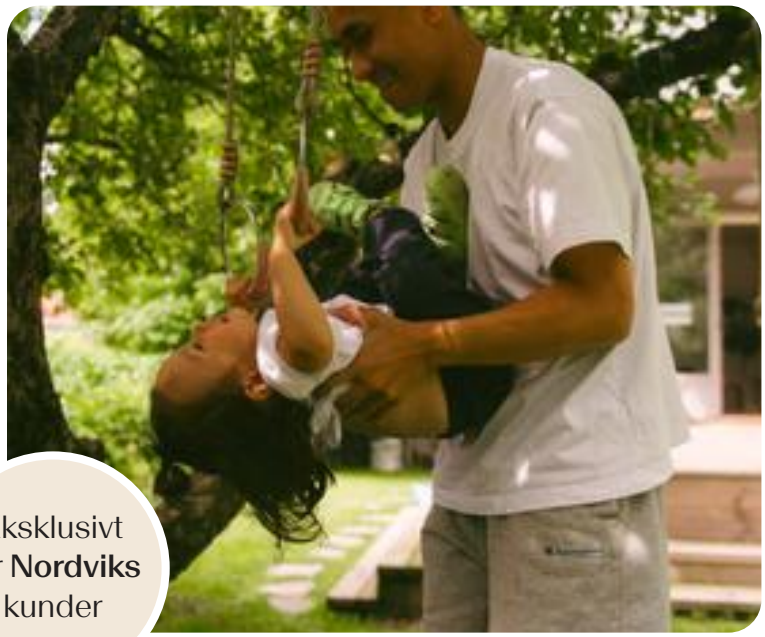


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0384/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brettevilles gate 13 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 68 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sander O. Berntsen

Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
s.berntsen@nordvikbolig.no
480 79 642