

Erika Nissens gate 13



Velkommen til

Erika Nissens gate 13



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

Klassisk Torshovgård

Sjarmerende og romslig familieleilighet over 2 plan på 131m² m/ peis, rolig bakgård og bynær beliggenhet - Garasjeleie*

Prisantydning	11 800 000,-
Fellesgjeld	165 000,-
Omkostninger	19 963,-
Totalpris	11 984 963,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 959,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	149 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1928

Megler	Ingunn Tennebø
Telefon	954 15 006
E-post	i.tennebo@nordvikbolig.no

Ansvarlig megler	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Erika Nissens gate 13; Et hjem du vil glede deg til å komme hjem til!

I denne innholdsrike og gjennomførte leiligheten over to plan, får du både følelsen av klassisk bygårdsidyll og moderne bo komfort – midt i hjertet av Torshov i etterspurte Langgården.

Her bor du i et rolig og veletablert nabolag med sjel, omgitt av grønne omgivelser og hyggelige naboer.

- Romslig leilighet over to plan med god planløsning og herlig takhøyde
- Klassisk Torshovgård i rolig og attraktivt bomiljø
- Solrik og sosial bakgård
- Rikelig med lagring – tre boder og walk-in closet
- Nærhet til bla. parker, barnehager, koselige kaféer og kollektivtilbud m.m
- To-tre rom benyttes som soverom
- Mulighet for garasjeleie

Dette er et hjem med varme, karakter og plass til livet. Hjertelig velkommen inn!

Arealer og innhold

BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	149 kvm

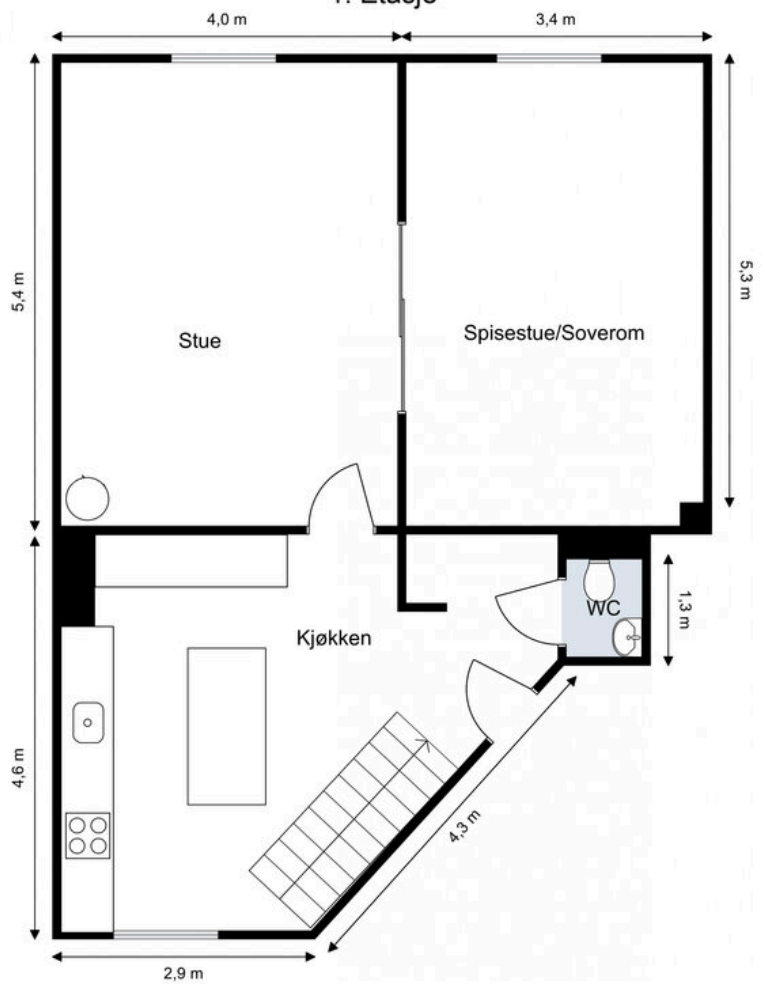
Beskrivelse

Areal
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, kjellerstue disponeres som soverom, hobbyrom disponeres som soverom og walk in., og bad/vaskerom
BRA-e: 18 kvm. 2 boder i kjeller og 1 bod på loftet
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken, toalettrom, og 2 stuer
Total BRA: 67 kvm.

Erika Nissens gate 13, 0480 OSLO

1. Etasje

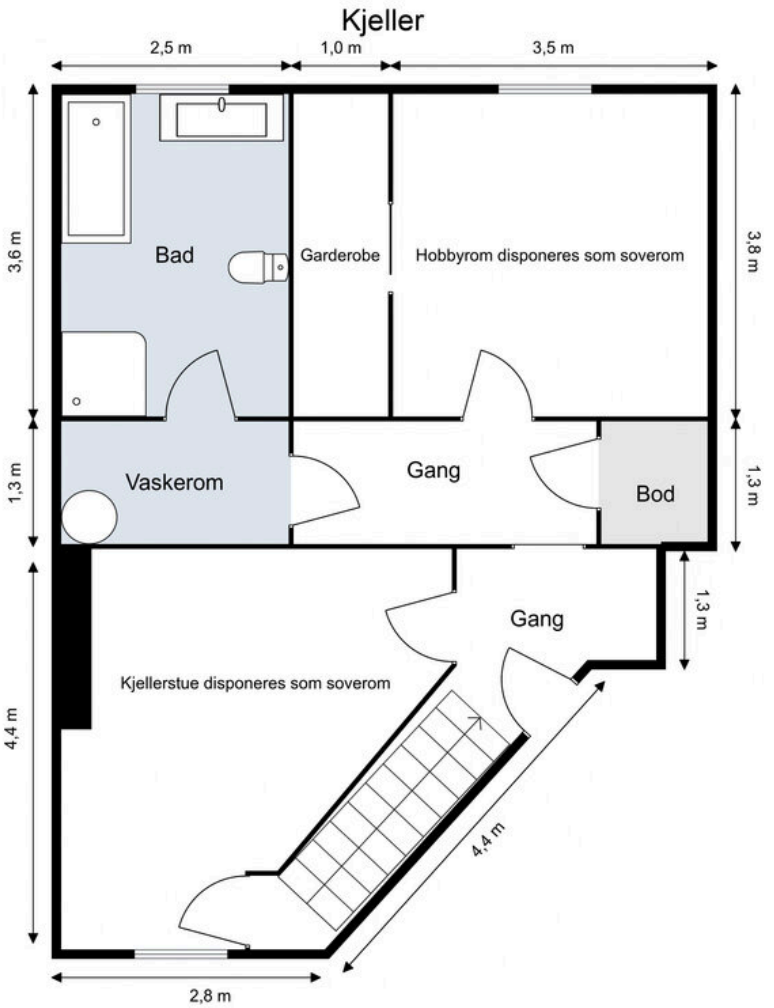


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning ihht dagens bruk

Erika Nissens gate 13, 0480 OSLO

Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning ihht dagens bruk


Første etasje




JIM OLSON HOUSES








LET'S GO IT.
LET'S FALL IN LOVE











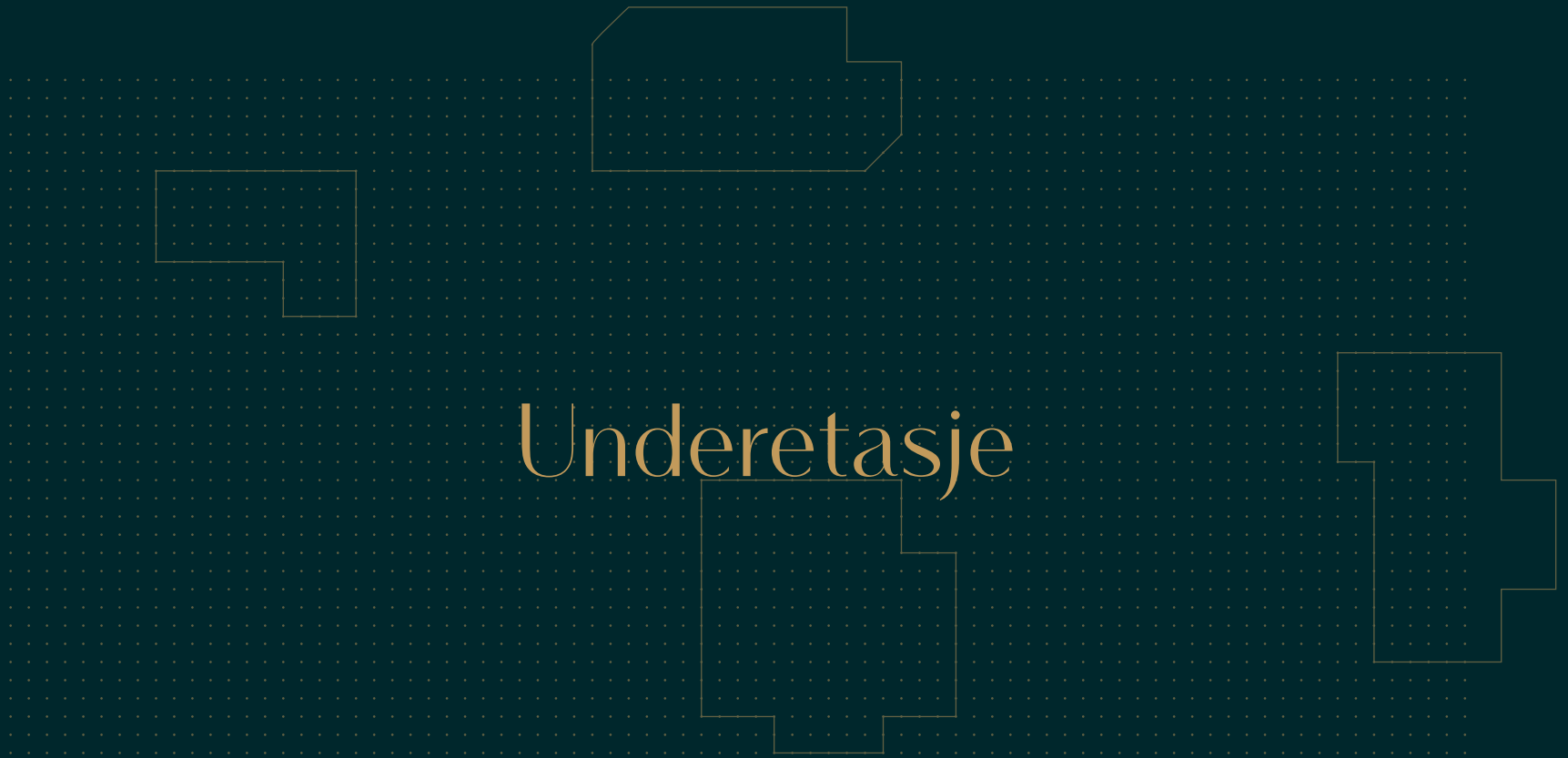

SIEMENS








Dahlia


Underetasje








POLO












13












SANDAKER SENTER
10–19 (10–18)
Dagligvare 8-21(9-20)
coop mega
VINMONOPOLET
Specsavers
ARK
VITA
BOGERUD
life
vitus apotek
SNASK KIOSK
MUDO GYM




SORIA MORIA
Cosmopolite
HEN



Informasjon

Erika Nissens gate 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0240/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Erika Nissens gate 13, 0480 OSLO

Gnr 224, bnr 139 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 46 i Torshov Kv 17 Borettslaget, org.nr. 958461798

Selger

Kristin Hareide

Kjøpesum og omkostninger

11 800 000,- (Prisantydning)

165 000,- (Andel av fellesgjeld)

---

11 965 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

---

9 563,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

19 963,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

---

11 974 563,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

11 984 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
1928

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 149 kvm

Beskrivelse:
Areal
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, kjellerstue disponeres som soverom, hobbyrom disponeres som soverom og walk in., og bad/vaskerom
BRA-e: 18 kvm. 2 boder i kjeller og 1 bod på loftet
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken, toalettrom, og 2 stuer
Total BRA: 67 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Fellesareal:
- En loftsbod på 5m^2 med gulvflate som gjør boden til ca. 7 m^2, dog er det ca. 2 m^2 som ikke er måleverdig areal pga skråtak.
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 11 m^2 og ca. 2 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Intervju med selger:

- Hva kommer dere til å savne med boligen/området? -
Vi kommer til å savne Oslos beste bakgård med grillområde og flotte sitteplasser, nærhet til 3 flotte parker, og gode hyggelige naboer. For barnefamilier er det helt fantastisk å bo i Langgården ettersom de kan være ute og leke i en trygg bakgård med en liten fotballbane, lekeapparater og bordtennis bord.

- Fortell gjerne litt om hvordan du har opplevd nærmiljøet og området generelt: -
Torshov er noe helt spesielt i Oslo med en vel fungerende byplanlegging, kort vei til alle transportmidler og et stadig bedre utbud av butikker, restauranter og barer. Dersom man er interessert i friluftsliv er det kun kort vei til marka der det er mulighet for friluftsliv, jakt og fiske.

- Er det noen favoritturer i nabolaget? -
Å gå sørover eller nordover langs Akerselva er alltid en hyggelig opplevelse. Vi vil også anbefale å gå innom kolonihagene på Rodeløkka og Voldsløkka med fantastiske små hager med flott beplantning.

- Hvordan er nabolaget sett fra ditt perspektiv? -
Torshov har klart å beholde det ekte østkantmiljøet samtidig som det har utviklet seg med topp moderne service tilbud innen kunst, kultur og trening. Det er en fin blanding av eldre og yngre i bydelen.

- Hva er grunnen til at du kjøpte akkurat denne boligen? -
Arkitekturen, bakgården, kort vei til alt Oslo har å by på.

- Hva har du likt best ved boligen? -
Lysforholdene og friheten til å tilpasse boligen til de behovene man har. Størrelsen på leiligheten og bodplassen. Stille og rolig nabolag.

- Har du noen gode råd til en ny eier? -
Bli kjent med nabolaget, snakk med naboene og utnytt nærområdet i størst mulig grad.

- Beskriv boligen med tre ord: -
Vi kommer tilbake til Langgården om noen år!

Standard

ENTRÉ:
Velkommen inn!
Leiligheten byr på en lys og innbydende entré med smarte oppbevarings muligheter. Leiligheten har et tidløst interiør med varme, nøytrale toner som gir en rolig og harmonisk atmosfære. Her får du en fleksibel planløsning som gir rom for personlig preg, samtidig som standarden gjør at du kan flytte rett inn.

1. ETASJE:
Boligen har en smart og funksjonell planløsning som legger til rette for et variert og komfortabelt hverdagsliv. I første etasje finner du en romslig stue og en separat spisestue – perfekt for både hyggelige familiemiddager og sosiale sammenkomster, samt et pent kjøkken med koselig utsikt og separat wc.

STUE OG SPISESTUE:
Stuen i første etasje oppleves som både romslig og lys, med god plass til å innrede soner for både avslapning og sosialt samvær. De lyse, nøytrale fargevalgene gir rommet et moderne og tidløst uttrykk. Her er det himlinger med malte plater, vegger med malte plater, og gulv med både malt tregulv og parkett. Den generøse takhøyden på 2,82 meter, kombinert med store vindusflater, gir en luftig romfølelse og godt med naturlig lys. En stilren peisovn med glassfront skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager.

Spisestuen ligger i åpen tilknytning til stuen, adskilt av en romslig åpning som gir en fin sammenheng mellom de to oppholdsrommene. Løsningen gir god fleksibilitet i hverdagen – her er det plass til både familiemiddager og rolige kvelder, men rommet egner seg også godt som et naturlig samlingspunkt ved sosiale anledninger med gode venner.

Ihht tidligere byggetegninger er dette rommet byggemeldt som soverom, så rommet har flere bruksmuligheter.

Veggene i stuen er malt i en harmonisk grønn tone som skaper en rolig og behagelig stemning, mens spisestuen er holdt i en varm beige farge som gir en lun og innbydende atmosfære.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har en eldre, men fullt funksjonell HTH-innredning med glatte, malte fronter. Rommet er romslig med god skap- og benkeplass, samt en praktisk kjøkkenøy som gjør det enkelt å være sosial med gjestene mens du lager mat. Kjøkkenet vender ut mot et pent opparbeidet gårdsrom, og gir en fin utsikt til frodige uteområder på sommerstid. Veggene er malt i en rustikk tone som tilfører varme og karakter til rommet. Benkeplaten er i slitesterk laminat med nedfelt vaskekum, og over benken er det fliser med integrert belysning. Kjøkkenet er utstyrt med takhøye overskap, integrert stekeovn og platetopp, samt en kullfilterventilator over kokeplassen.

WC:
Et lite og praktisk toalettrom like innenfor inngangsdøren i 1. etasje. Rommet har malte plater i himling og på vegger, kombinert med trepanel som gir en fin materialvariasjon. Flislagt gulv, vegghengt toalett og servant med innredning. Naturlig ventilasjon.

U. ETASJE:
I underetasjen er det to soverom, hvorav det ene har walk-in-closet, stort baderom/vaskerom, samt en praktisk, innvendig bod. I tillegg har du egen ytterdør som tar deg til kjelleren hvor du finner 2 medfølgende boder.

SOVEROM 1:
Rommet har god størrelse og vender mot et pent opparbeidet gårdsrom. Det brukes i dag som soverom, men kan også fungere som en ekstra stue, et stort kontor eller annet etter behov. Rommet er byggemeldt og godkjent som kjellerstue, og ikke nødvendigvis godkjent til varig opphold. Himling og vegger er kledd med malte plater, og gulvet har en kombinasjon av parkett og fliser. Takhøyden er målt til 2,24 meter. Fra rommet er det tilgang til en bod under trappen med god lagringsplass.

SOVEROM 2:
Dette rommet fungerer i dag som boligens hovedsoverom, men er i henhold til byggetegningene godkjent som hobbyrom, og dermed ikke godkjent for varig opphold. Rommet har en generøs størrelse og gir god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblering etter ønske. Herfra er det direkte tilgang til et praktisk walk-in closet, som enkelt kan lukkes av med skyvedør.

BADEROM + VASKEROM:
Romslig og funksjonelt bad/vaskerom med flislagte vegger og gulv, komplett med elektrisk gulvvarme som sikrer god komfort året rundt. Himlingen er kledd med malte plater for et rent og lyst uttrykk. Badet er praktisk innredet med klosett, servant på innredning, badekar og et eget dusjhjørne, som gir fleksible bruksområder for både avslapning og hverdagsbruk. Rommet har også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør det enkelt å håndtere klesvasken. Naturlig ventilering bidrar til et sunt og friskt inneklima.

OPPBEVARING:
2 stk kjellerboder
1 stk loftsbod
1 innvendig bod, samt oppbevaringsplass under trapp

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Innerdører: Profilerte heltredører.
Ventilasjon: Naturlig ventilering via lufteluker.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn, samt elektrisk gulvvarme i hele underetasjen.

1. etasje:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med malt tregulv og parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.82 m.
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Kjeller:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser.
Takhøyden målt i kjellerstuen til: 2.24 m.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 1999.
Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Parkering

Selger leier en garasjeplass av privatperson i Åsengata (under Sandaker senteret), og det er avtalt at kjøper av denne boligen får førsterett til å opprette leieforhold med samme utleier. Pris for leieforholdet må dog avtales direkte med utleier.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier bygget ut kjeller og innlemmet i andel i 1999. Dette er byggemeldt og godkjent hos Plan- og Bygningsetaten med ferdigattest. Ferdigattest foreligger.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget gjennomførte forut for drenering to måneders måling med sporfilm i andelens soverom vinteren 2017. Kontrollmålinger etter drenering indikerte lavere verdier (soverom gård ble målt på nytt i 2018, til 126)

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Oppvaskmaskin ble byttet ut for ca. 1 år siden og vaskemaskin for 2 måneder siden.

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? I forrige tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med kjøpet i 2022.

Bygningssakkyndig

Sigurd Løvehaug Unnestad

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Utvendig:
Vinduer: Kjeller:
Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 1999

1. etasje:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Det ble gjennomført høydeforskjell oppmåling ved hjelp av nivelleringslaser uten nevneverdige avvik. Dette ble målt i kjeller og 1. etasje. Det er noe høydeforskjell i 1. etasje, men innenfor referansepunktene.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

- Montert i 2015.

Rom Under Terreng: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden målt i kjellerstuen til: 2.24 m.

TG2
Vinduer
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dører
Det er registrert slark i dørhåndtaket.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, For bedre tilstandsgrad må dørhåndtakene utbedres.

Rom Under Terreng
Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler at tilstanden overvåkes jevnlig.

Innvendige dører
Det er registrert noe slark i dørhåndtak.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, For bedre tilstandsgrad må dørhåndtakene utbedres.

Kjeller - og bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at det er registrert sprekk i fliser og at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kjeller - og bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er drenering inn under badekaret, avløpet er ikke befart grunnet manglende tilkomst. Dersom det er sluk kan eventuelt lekkasjevann føres dit, dersom det ikke er sluk mangler det tilkomst for lekkasjevann til sluk i dusjen.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler at det etableres drenering til sluk i dusjen.

Kjeller - og bad/vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert merker på innredningen over forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, ett enkelt tiltak kan være å male frontene.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

1. etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.
Anbefaler at det etableres drenering under vegghengt klosett, dette kan gjøres ved å lage ett lite hull under klosettet.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG3
Kjeller - og bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er ikke registrert synlig bruk av membran i sluket.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Dette er i kjeller etasjen og det er ikke noe rom under våtrommet. For å lukke avviket må det etableres tilfredstillende tettesjikt på våtrommet.

TGIU
Kjeller - og bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser på kjøkkenet i den tilstand det er.

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

Følgende medfølger:
- Vaskemaskin i kjelleren
- Kjøleskap og fryser i bod i kjelleren
Seng på soverom 1 mot bakgård kan følge med.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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:

- Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn, samt elektrisk gulvvarme i hele underetasjen.

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. 15 070 kWh (2024).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 959,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 959,- pr. md.

Herav:
Felleskostnader: Dugnadsbidrag kr 50,-
Refusjon dugnad (-300,00 i Jun. 25) kr 0,-
Felleskostnader kr. 5 335,-
Renter og avdrag kr 1 101,-
Tillegg bredbånd kr 473,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet: Forretningsførsel og revisjon, lønn og honorar, vedlikehold, eksterne tjenester, kabel-tv og bredbånd, forsikring, kommunale avgifter, festeavgifter, brensel og strøm og andre utgifter.

Det kan bli gjort vedtak om økninger i felleskostnadene etter utarbeidelsen av denne salgsoppgaven. En interessent kan selv kontakte lagets forretningsfører om spørsmål tilknyttet dette om ønskelig.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Estimerte kostnader for ved:
- Rundt 3000kr for 30-40 sekker ved fra en leverandør i nabolaget. Mer enn tilstrekkelig for 1-2 år. (Valgfritt)

Eiendomsskatt:
- Det vil påløpe eiendomsskatt for boligen. I 2024 var eiendomsskatten på kr. 3 909,-. I infobrev fra forretningsfører varsles det om beregnet eiendomsskatt for 2025 på kr. 3 223,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 168 498,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 673 992,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov KV XVII er registrert med organisasjonsnummer 958461798 og består av 117 boligenheter.

- Borettslaget har fellesvaskeri i Erika Nissens gate 1, som kan benyttes iht. oppsatte regler.
- Vaktmestertjenester leveres av Bygårdsservice AS. De har ansvar for trappevask, rydding i fellesområdene, brøyting og strøing osv.
- Det er også store uteboder med mulighet for hensetting av sykler og barnevogner.
- Hjemmeside: https://www.torshovkvartal17.no/next/p/63254/hjem

Veileder for utbygging:
Det er utarbeidet en veilederen ifm. utbygning til vedtektene og ble vedtatt av Generalforsamlingen 30. mai 2002.
Veilederen omfatter utbygging av lofts- og kjellerareal. Se vedlegg med revidert fil datert 15.06.2021.

Tidligere vedlikehold og oppgraderinger i laget kan leses i årsinnkallingen for 2025 på side 8.

Spørsmål stilt styret v/leder Øystein Lintoft 11.08.2025 og besvarelse mottatt 12.08.2025:

Dere nevnte i årsmøtet at dere vurderer andre alternativer enn Telia, har dere kommet noe lengre i denne prosessen, og vil dette evt medføre økte kostnader?
- Det er ikke tatt noen beslutning om å erstatte Telia med en annen leverandør. Om det skulle skje, vil en forutsetning være at ny løsning har tilsvarende eller lavere kostnad.

Er det planlagt noen vesentlig rehabilitering i nær fremtid, og vil dette medføre økte felleskostnader/andel fellesgjeld?
- Borettslaget er over hundre år gammelt, så behov for plutselig nødvendig rehabilitering kan oppstå, men det er for øyeblikket ikke avdekket eller planlagt noe som vil øke fellesgjelden.

Jeg kan kanskje legge til grunn at dere uansett vil gjøre en indeksregulert økning i felleskostnadene fra 01.01.2026?
- Det stemmer, vi vil høyst sannsynligvis øke felleskostnadene fra januar 2026, med minimum indeks.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Styret kan etter gjeldende vedtekter bruke opp mot 20 dager på godkjenning av ny eier.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 165 000,-

83987175446, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.07.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 177
Saldo per 17.06.2025: 10 046 111
Andel av saldo: 131 265
Første termin/første avdrag: 15.01.2018 (siste termin 15.03.2040).

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 6 558 112,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -5 513 533,-
DRIFTSRESULTAT: 1 044 579,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -581 745,-
ÅRSRESULTAT: 462 834,- OVERSKUDD

Mer info om regnskapet ligger i innkallingen 2025 i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året (vår og høst) og deltagelse medfører reduksjon i fellesutgifter.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr, så lenge dette er forhåndsgodkjent av styret. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen - se vedtektene pkt. 4.1.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89594297

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 377 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 236 764,- pr. år
Festekontrakt datert: 31.10.1951
Festetid: Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-51.

Regulering av festeavgift: Festeavgift fra 1. desember 2021
Festeavgiften, kr 185 986, er oppregulert med 27,3 % fra 1. desember 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til desember 2021.

Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 236 764.

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

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

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder eller stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet.

Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien fastsatt på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen skal avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Erika Nissens gate 13 har en ettertraktet og sjeldent god beliggenhet midt på Torshov – et område som kombinerer klassisk bysjarm med gode servicetilbud. Her bor du i et rolig og hyggelig nabolag med vakker, klassisk bebyggelse, brede fortau og grønne omgivelser, samtidig som alt du trenger i hverdagen ligger innen gangavstand. Dette er et område som tiltrekker seg både unge, barnefamilier og godt etablerte – nettopp fordi det gir en perfekt balanse mellom det urbane og det tilbaketrukne.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av hyggelige kafeer, populære spisesteder, nisjebutikker og matbutikker med godt utvalg. Du har også Torshovteatret som ligger rett i nærheten og tilfører området et variert og tilgjengelig kulturtilbud og kort vei til Grünerløkka, der det urbane livet blomstrer med uteliv, kunst og enda flere serveringssteder.

Samtidig har du Akerselva like i nærheten – en grønn og levende åre gjennom byen, perfekt for både trening, turer og små pauser i naturen. Torshovdalen og andre nærliggende parker gir fine rammer for lek, avslapning og sosiale sammenkomster for både store og små.

Transporttilbudet er svært godt, med trikk og buss kun få minutters gange unna. Her kommer du deg raskt til sentrum, jobb, skole/studier, venner og/ eller fritidsaktiviteter – enten du foretrekker kollektivt, sykkel eller el-sparkesykkel. For deg som har bil, er det enkel adkomst til Ring 2 og øvrige hovedveier, men du vil sjelden føle behovet – det meste ligger rett rundt hjørnet.

Erika Nissens gate er en stille og lite trafikkert gate med et trygt og godt bomiljø. Her bor du skjermet fra byens mest hektiske områder, men tett nok på til å nyte dem når det passer deg. Området er veletablert og populært, med flere barnehager og skoler i nærområdet, og parker og naturområder som gjør det enkelt å trives i hverdagen.

Dette er et nabolag for deg som ønsker det beste av to verdener – nærheten til byens mangfoldige tilbud, og et hjem i rolige, grønne omgivelser med ekte nabolagsfølelse.

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Holdeplass: Sæveruds plass - Ca. 4 minutter gåavstand unna boligen (LINJE: 30)

TRIKK:
Holdeplass: Sandaker senter - Ca. 8 minutter gåavstand unna boligen (LINJE: 12, 15 og 18).

T-BANE:
Holdeplass: Sinsen T - Ca. 13 minutter gåavstand unna boligen (LINJE: 4 og 5).
Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

Skoler og barnehager

Barneskole/Ungdomsskole: Nordpolen skole (obs: denne skal muligens legges ned, så sjekk Oslo Kommunes hjemmesider mtp skoleplass).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshuset datert 25.03.1928. 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.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:

- 28.09.1977. Ferdigattesten gjelder for Erika Nissens gate 13 - Innredning bad 1. etg
- 18.11.1993. Ferdigattesten gjelder for Erika Nissens gate 13 - Innredning del av leilighet på loft
- 12.11.1999. Ferdigattesten gjelder for Erika Nissens gate 13 - Innredning kjeller til bolig
- 21.05.2015. Ferdigattesten gjelder for Erika Nissens gate 13 - Loftsutbygging. Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr. 199704161.
- 02.05.2016. Ferdigattesten gjelder for Erika Nissens gate 1-13 med flere - Installasjon av brannalarmanlegg
- 29.09.2022. Ferdigattesten gjelder for Erika Nissens gate 13 - Rehabilitering av skorstein

Plantegninger på eiendommen:

Plantegninger 1922: Erika Nissens gate 9/11/13 - Vaaningshus - Plan kjeller
Plantegninger 1922: Erika Nissens gate 9/11/13 - Vaaningshus - Plan 1 etg
Plantegninger 1974: Erika Nissens gate 13 - Innr bad 1 etg - Plan 1 etg
Plantegninger 1997: Erika Nissens gate 13 - Innr kjeller til bolig - Plan kjeller og 1 etg

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk ihht plantegninger fra 1997.
Kjeller:
- Soverom ved trappen er byggemeldt kjellerstue.
- Hovedsoverom med walk-in-closet er byggemeldt som hobbyrom.
1 etasje:
- Spisestuen er byggemeldt som soverom.
- Dagens store kjøkkenrom var tidligere delt i tre, hvor kjøkkenet var av separat løsning, det var tidligere etablert et baderom i hjørnet hvor dagens kjøkkeninnredning står og det var en egen gang.

For at rom lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 spesialområde for bevaring. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- PÅGÅENDE REGULERINGSSAKER -

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.10.2022

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023

Sandakerveien 56 - til politisk behandling
Saksnummer: 202217080 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.11.2022

- PÅGÅENDE BYGGESAKER -

Erika Nissens gate 5 - Loftsutbygging
Saksnummer: 201703511 - Byggesak
Mottatt sak: 02.03.2017
Status: Tillatelse gitt

Nordkappgata 11 - Endring av skur - redusering av størrelse
Saksnummer: 202005468 - Byggesak
Mottatt sak: 01.04.2020
Status: Tillatelse gitt

Nordkappgata 21, 23, 27 og 31 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202551052 - Byggesak
Mottatt sak: 05.02.2025

Status: Søknad under behandling

Agathe Grøndahls gate 38 - Bruksendring av bod til bolig
Saksnummer: 202459573 - Byggesak
Mottatt sak: 04.09.2024
Status: Tillatelse gitt

Agathe Grøndahls gate 2 A - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202461117 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Åsengata 17 - Innredning av loft til boareal for underliggende leilighet
Saksnummer: 202109647 - Byggesak
Mottatt sak: 07.06.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Johan Selmers gate 1 - Bruksendring av bod til bolig, endring av planløsning og fasadeendring
Saksnummer: 202551557 - Byggesak
Mottatt sak: 19.02.2025
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Åsengata 15 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer - H0301
Saksnummer: 202553858 - Byggesak
Mottatt sak: 02.05.2025
Status: Tillatelse gitt

Sandakerveien 59 - Fasadeendring og innvendig ombygging - Sandaker senter
Saksnummer: 202459818 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Ved Sandakerveien 58 A-D - Opparbeidelse av vei
Saksnummer: 202205679 - Byggesak
Mottatt sak: 07.04.2022
Status: Mottatt søknad om endring

Hans Nielsen Hauges gate 29 C - Bruksendring, ombygging og etablering av parkeringsplasser
Saksnummer: 202453951 - Byggesak
Mottatt sak: 20.03.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Nordkappgata 2 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202306970 - Byggesak
Mottatt sak: 25.04.2023
Status: Tillatelse gitt

Hans Nielsen Hauges plass 5 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202550005 - Byggesak
Mottatt sak: 24.12.2024
Status: Tillatelse gitt

Nordkappgata 1 - Fasadeendring
Saksnummer: 202211172 - Byggesak
Mottatt sak: 02.08.2022

Status: Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/139:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414024 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,003
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/504374-10/105

Svar fra kommunen 09.07.2025:
Festekontraktens bestemmelser om overdragelse
I følge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er påkrevd med Oslo kommunes samtykke.
Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

24.05.1924 - Dokumentnr: 993577 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993695 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

05.11.1951 - Dokumentnr: 414024 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,003
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/504374-10/105

18.05.1999 - Dokumentnr: 24424 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av utearealet på del av eiendommene
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1931 - Dokumentnr: 900495 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:361

02.06.1999 - Dokumentnr: 27722 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:362
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Plikt til å utbedring etter kommunens minstekrav.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2020 - Dokumentnr: 2910204 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:289
Adkomstrett for henting av avfall

24.08.2020 - Dokumentnr: 2910234 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:362
Adkomstrett for henting av avfall

24.08.2020 - Dokumentnr: 2910312 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:295
Adkomstrett for henting av avfall

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Provisjon: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 78 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (OBF) kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 202,- 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. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

1. Tilstandsrapport
2. Egenerklæringsskjema
3. Energiattest
4. Boliginfo/Meglerbrev
5. Årsmøtedokumenter 2025
6. Vedtekter
7. Husordensregler
8. Arealbekreftelse
9. Reguleringskart
10. Reguleringsbestemmelser
11. Ferdigattester/midlertidig brukstillatelser
12. Byggemeldte tegninger
13. Nabolagsprofil

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 13. august 2025

Ansvarlig megler

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Megler

Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Erika Nissens gate 13

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 139
Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 30.07.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3009 **Referansenummer:** MF6330

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Sigurd Unnestad
Uavhengig Takstingeniør
su@tk1.as
926 98 320

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1923. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Opplysninger gitt av eier:
- OVerflatebehandling.

Andelsleilighet - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1923. Bygningen antas fundamentert med natursteinsmur e.l. til stedlige masser. Grunnmur av naturstein e.l. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med pusset mur. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med malt tregulv og parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.82 m.
kjeller:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden målt i kjellerstuen til: 2.24 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert stekeovn og platetopp. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og trepanel. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk ihht plantegninger fra 1997.

Kjeller:
- Soverom ved trappen er byggemeldt kjellerstue
- Hovedsoverom med walk-in-closet er byggemeldt som hobbyrom
1 etasje:
- Spisestuen er byggemeldt som soverom
- Badet ved kjøkkenet er fjernet, og har blitt til en del av kjøkkenet

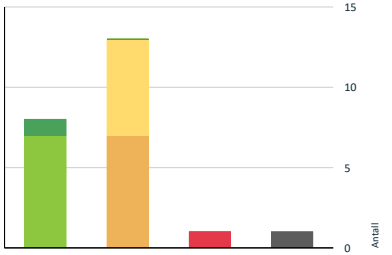
For at rom lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

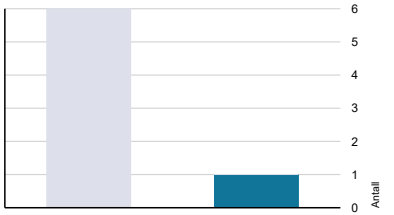
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > og bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > og bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Kjeller > og bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > og bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > og bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

1	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
1	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
1	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
1	**Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1923

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kjeller:
Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 1999

1. etasje:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slark i dørhåndtaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, For bedre tilstandsgrad må dørhåndtakene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1923. Bygningen antas fundamentert med natursteinsmur e.l. til stedlige masser. Grunnmur av naturstein e.l. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med pusset mur. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med malt tregulv og parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.82 m.
Kjeller:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden målt i kjellerstuen til: 2.24 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Det ble gjennomført høydeforskjell oppmåling ved hjelp av nivelleringslaser uten nevneverdige avvik. Dette ble målt i kjeller og 1. etasje. Det er noe høydeforskjell i 1. etasje, men innenfor referansepunktene.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

- Montert i 2015.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden målt i kjellerstuen til: 2.24 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler at tilstanden overvåkes jevnlig.



TG 1 Innvendige trapper

Teppebelagt tretrapp mellom etasjene.

Trappen bredde er 75 cm. Dette er noe mindre enn dagens krav.
Det er lagt sisalteppe i trappen (inntrinn og opptrinn).

TG 1 Innvendige dører

Profilerte heltredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slark i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, For bedre tilstandsgrad må dørhåndtakene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

VÅTROM

KJELLER > OG BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

KJELLER > OG BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at det er registrert sprekk i fliser og at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.



KJELLER > OG BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er drenering inn under badekaret, avløpet er ikke befart grunnet manglende tilkomst. Dersom det er sluk kan eventuelt lekkasjevann føres dit, dersom det ikke er sluk mangler det tilkomst for lekkasjevann til sluk i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler at det etableres drenering til sluk i dusjen.

Tilstandsrapport



KJELLER > OG BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke registrert synlig bruk av membran i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dette er i kjeller etasjen og det er ikke noe rom under våtrommet. For å lukke avviket må det etableres tilfredstillende tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > OG BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > OG BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



KJELLER > OG BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert stekeovn og platetopp. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert merker på innredningen over forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, ett enkelt tiltak kan være å male frontene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og trepanel. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.
Anbefaler at det etableres drenering under vegghengt klosett, dette kan gjøres ved å lage ett lite hull under klosettet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

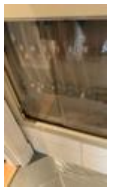
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5		2	7
1. etasje	67			67			67
Kjeller	64	13		77			77
SUM	**131**	**18**				**2**	**151**
SUM BRA	**149**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje	Kjøkken, toalettrom, og 2 stuer		
Kjeller	Gang, kjellerstue disponeres som soverom, hobbyrom disponeres som soverom og walk in., og bad/vaskerom	2 boder	

Kommentar

Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 7 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 11 m² og ca. 2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk ihht plantegninger fra 1997.

Kjeller:
- Soverom ved trappen er byggemeldt kjellerstue
- Hovedsoverom med walk-in-closet er byggemeldt som hobbyrom

1 etasje:
- Spisestuen er byggemeldt som soverom
- Badet ved kjøkkenet er fjernet, og har blitt til en del av kjøkkenet

For at rom lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	123	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	139		0	386 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erika Nissens gate 13, 0480 Oslo

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kv 17 Borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
958461798			Hareide Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
46	81 202	164 979

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1954

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.08.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Kommunal info			Fremvist		Nei
Megleropplysninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	05.08.2025	
3	11.08.2025	
4	11.08.2025	
5	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Erika Nissens gate 13 , 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MF6330

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hareide, Kristin	9578-5999-4-2393811	2025-08-12 14:29:47

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
12. aug. 2025

Oppdragsnummer
20-0240/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erika Nissens gate 13, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Kristin Hareide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1003416
Forsikret i: WaterCircles Forsikring

Utført arbeid

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier bygget ut kjeller og innlemmet i andel i 1999. Dette er byggemeldt og godkjent hos Plan- og Bygningsetaten med ferdigattest. Ferdigattest foreligger.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget gjennomførte forut for drenering to måneders måling med sporfilm i andelens soverom vinteren 2017. Kontrollmålinger etter drenering indikerte lavere verdier (soverom gård ble målt på nytt i 2018, til 126)

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Oppvaskmaskin ble byttet ut for ca. 1 år siden og vaskemaskin for 2 måneder siden.

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? I forrige tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med kjøpet i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

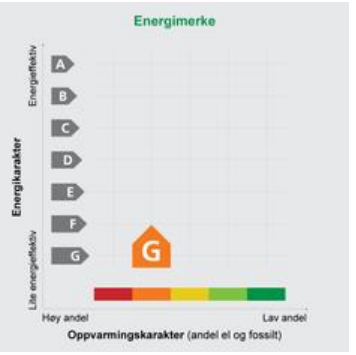
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0240/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Erika Nissens gate 13
Postnr	0480
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	46 /
Gnr.	224
Bnr.	139
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	h0101
Merkenr.	A2021-1342510
Dato	15.12.2021



Innmeldt av	Andreas Brunes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 19 489 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 489 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1922
Bygningsmateriale: Mur/tegl
BRA: 131
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Kun naturlig
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/46	**Fødselsdato eier:** 22.02.1972
Erika Nissens gate 13	**Type:**	Frittstående borettslag	
0480 OSLO	**Eiere:**	Kristin Hareide	
Organisasjonsnr: 958 461 798	**Andelsnr:**	46	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 959**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		50
	Refusjon dugnad	(-300,00 i Jun. 25)	0
	Felleskostnader		5 335
	Renter og avdrag		1 101
	Tillegg bredbånd		473

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	131 264	Gjeld siste årsoppg.:	164 979
Klient ajourf. lån:	10 046 111	Klient gj. s. årsoppg.:	12 626 372

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175446, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.07.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 177
Saldo per 08.07.2025: 10 046 111
Andel av saldo: 131 265
Første termin/første avdrag: 15.01.2018 (siste termin 15.03.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 08.07.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	164 979	Andre inntekter:	5 887
Annen formue:	81 202	Utgifter:	8 032		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1923
Gårds/bruksnr:	224/13, 224/129, 224/139, 224/137, 224/135, 224/133, 224/17, 224/16, 224/20, 224/131, 224/127, 224/15, 224/14, 224/21, 224/19, 224/18
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Festet
Tomteareal:	10044.7
Årlig festeavgift:	14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/46	**Fødselsdato eier:** 22.02.1972
Erika Nissens gate 13	**Type:**	Frittstående borettslag	
0480 OSLO	**Eiere:**	Kristin Hareide	
Organisasjonsnr: 958 461 798			

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89594297

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1923	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	037-042	P-rom	69
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

AREALUTVIDELSE
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft, vedtatt på generalforsamling 30.05.2002
Dete r vedtatt egne retningslinjer for styrets mandat til å fjerne vegitasjon på generalforsamlingen 04.06.2025

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

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

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

GENERELL INFORMASJON
Nye eiere skal ha velkomstbrev

Laget har forkjøpsrett for andelseiere.

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

Forsikringsskade meldes via styret

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/46	**Fødselsdato eier:**	22.02.1972
Erika Nissens gate 13	**Type:**	Frittstående borettslag		
0480 OSLO	**Eiere:**	Kristin Hareide		
Organisasjonsnr: 958 461 798				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 1059

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1264

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 2504,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 2 215,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 3223,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021er kr 2688

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 5153,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3709,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2022 er kr 3525,-

Annen informasjon:

Vår dato.: 8. juli 2025
Vår ref.: 37/46
Vårt oppdragsnr.: E20251096
Deres ref.: **20-0240/25**

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO

E- post: c.jacobsen@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 909 13 164

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT
BORETTSLAG: **Borettslaget Torshov KV XVII**
ANDELSSNUMMER: **46**
EIER(E): **Kristin Hareide**

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

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

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no. Vennligst oppgi e-postadresse for retur.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

Til megler

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

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

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

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

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

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

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

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XVII

Tirsdag 27.05.2025, kl 19:30
Deichmann, Torshov

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

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

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

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

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

5. Forslag

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

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

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

3. Styrets rettigheter og plikter

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

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

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

5. Dokumentasjon og rapportering

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 04.05.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV XVII

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshovkvartal17.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV XVII

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

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

Vaskeri

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

Bruksoverlating/utleie

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

I 2024 ble det registrert 3 bruksoverlatinger.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2021
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Videre oppgradering av sykkelskur.

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

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

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

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

2017
- Drenering langs fasade

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

2014
- Alle avløpsrør spylt og kontrollert.

2012
- Rehabilitert piper og montert nye dørtelefoner.

2006
- Skiftet vinduer og stoppekraner

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

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

06.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Sted:_____, dato:_____

Henrik Høllen
Styreleder

Lise Salen Helland
Styremedlem

Bjørnar Solberg
Styremedlem

Helge Atle Rønningsen
Styremedlem

Oda Helene Bergland Aarhus
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	4 428 984	4 139 230	4 429 003	4 899 981
3607 Renter og avdrag	1 036 872	918 240	1 036 907	1 011 382
3613 Salg av nøkler	0	3 000	0	0
3625 Inntekt bredbånd	665 190	667 014	665 190	646 749
3630 Dugnadsbidrag	43 200	40 800	30 000	0
3690 Andre inntekter	0	450	0	0
3692 Inntekt vaskeri	76 750	49 800	84 000	0
Sum	**6 250 996**	**5 818 534**	**6 245 100**	**6 558 112**

Note 2 - Andre inntekter

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

Andre inntekter i 2024 er tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	259 000	250 000	250 000	259 000
Arbeidsgiveravgift	36 519	35 250	35 250	36 519
Sum	**295 519**	**285 250**	**285 250**	**295 519**

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

Note 12 - Aksjer og andeler

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

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 117 andeler á kr 100 per rom.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

Note 17 - Eiendeler

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

Note 18 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV XVII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XVII

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XVII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV XVII som viser et underskudd på NOK 207 048. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 01.04.2025

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
01.04.2025 16:10:11

Signaturmetode
Norwegian Buypass

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

Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Øyvind Krogh og styreleder Henrik Høllen enstemmig valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering. Det er ønske om at det sendes ut orientering om riktig fyring for å unngå pipebrann.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble enstemmig besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 265 734 (økning med kr 2,6%). Enstemmig godkjent.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

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

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

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

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

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

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

3. Styrets rettigheter og plikter

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

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

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

5. Dokumentasjon og rapportering

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

6.4 Valg av valgkomité

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XVII

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XVII

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

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

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

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

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Utbygging av kjeller og loft

7.1 Formål

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

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

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

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

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

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

7.2 Utbygningstillatelse

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

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

7.3 Utbygningsareale

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

7.4 Skisser

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

7.5 Varsel til naboer i oppgangen

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

7.6 Styrets godkjennelse av byggesøknaden

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

7.7 Søknadens gyldighet

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

7.8 Kontrakt

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

7.9 Bod

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

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

7.10 Kjøpesum og fellesutgifter

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

7.11 Andre kostnader

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

Sist revidert på generalforsamling 16. Juni 2011

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

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

Veileder for utbygging

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

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

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

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

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

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

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

Fremgangsmåte

- Andelseier skal først skriftlig informere Styret om sine planer slik at Styret kan se om det er mulighet for utbygging
- Hvis utbygging etter Styrets vurdering er mulig, skal andelseier søke Styret om utbygging. Søknaden skal inneholde en enkel, men målriktig planskisse som viser hvordan bodene til de andre andelseierne i oppgangen er tenkt plassert og utformet i henhold til krav. Utbygger skal skriftlig varsle alle andelseiere i oppgangen. Uttalelse fra naboene i oppgangen skal følge søknaden. Styret har et skjema som skal brukes til underskrifter fra naboer (siste side i Veilederen)

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

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

Husleien reguleres på lik linje med øvrige husleie endringer.

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

GENERELT OM BYGGESØKNAD. INFORMASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSETATEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

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

Uttalelse fra naboer

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

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

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

Utbygger:	

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

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

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

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

ORDENSREGLER

(redigert april 2008)

Pgf. 1 – BRUDD PÅ HUSORDEN

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

Pff. 2 – BRUK AV LEILIGHETEN

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

Pgf. 3 – TRAPPEOPPGANGER / FELLESAREALER

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

Pgf. 4 – DYREHOLD

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

Pgf. 5 – BRUK AV UTENDØRS AREALER

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

Pgf. 6 – HENVENDELSER

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ERIKA NISSENS GATE 13

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515429
1542

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 139

Vi viser til bestilling av 20250708 for ERIKA NISSENS GATE 13.

GNR. 224 BNR. 139

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.03.1923.

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

377 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

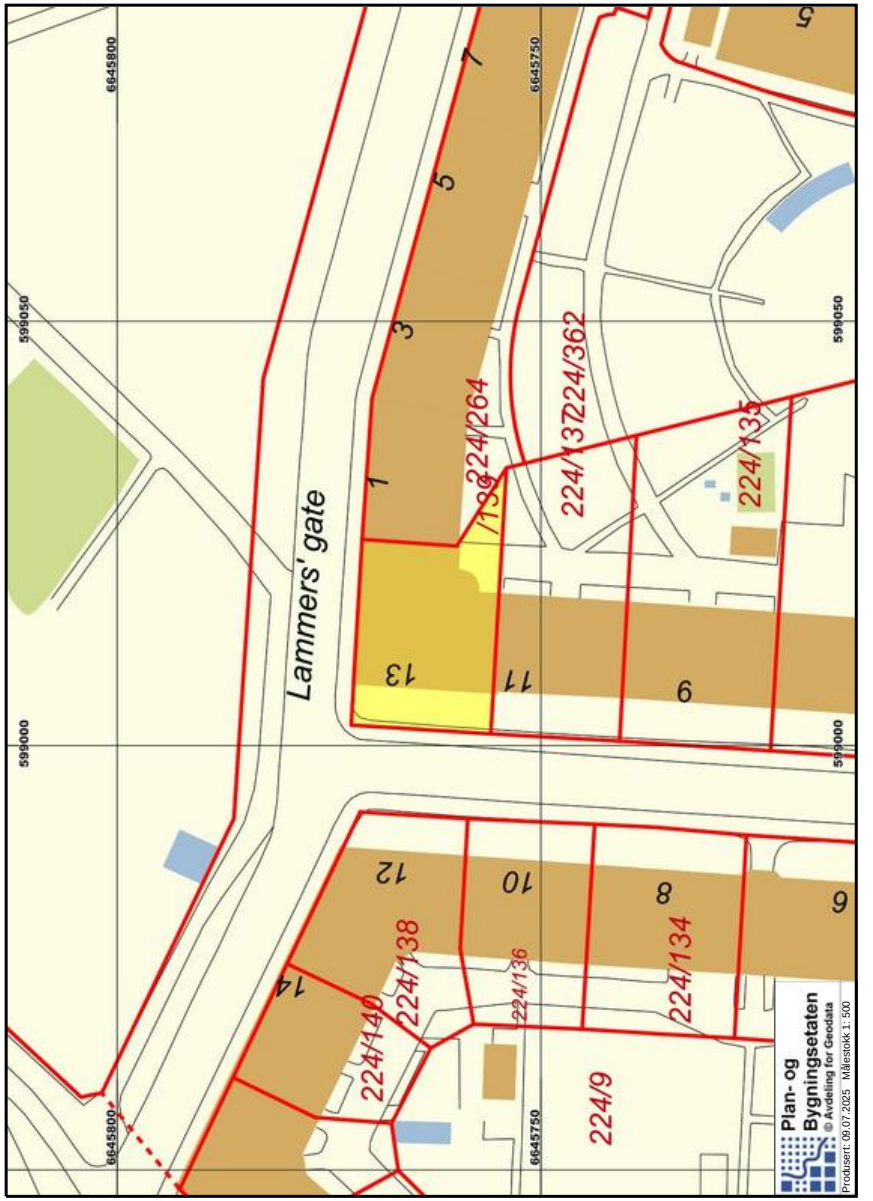
Kristin Tveit
Enhetsleder

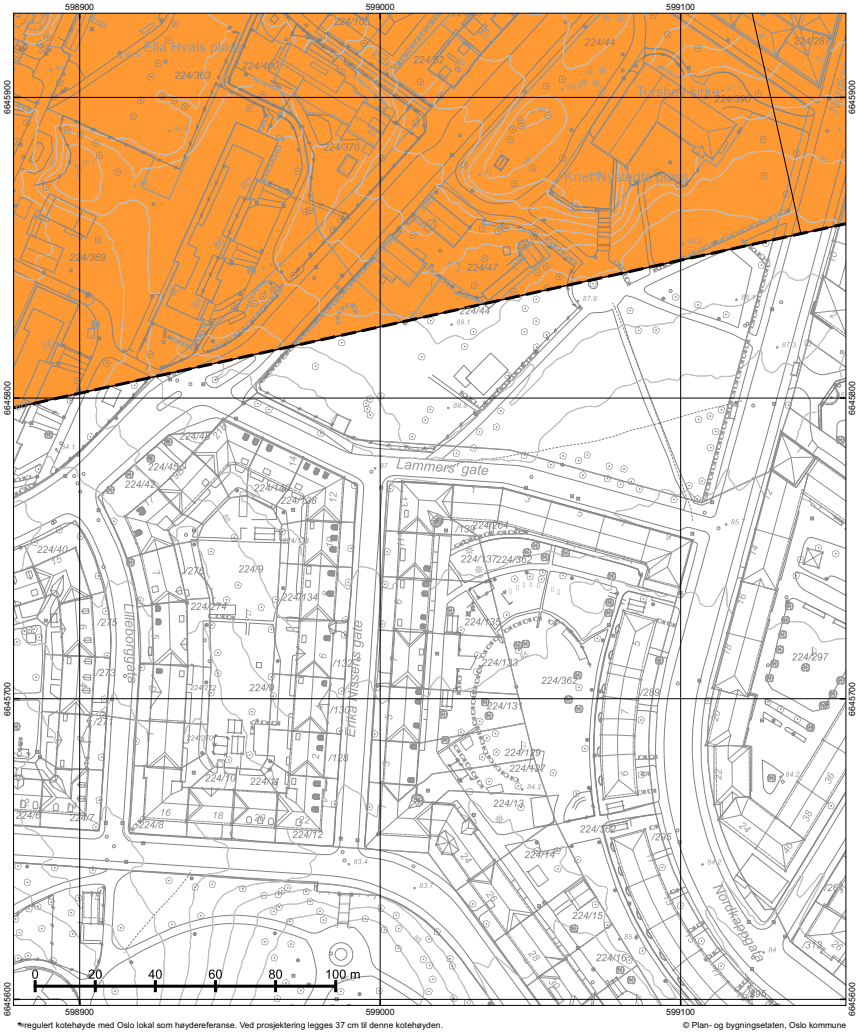
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

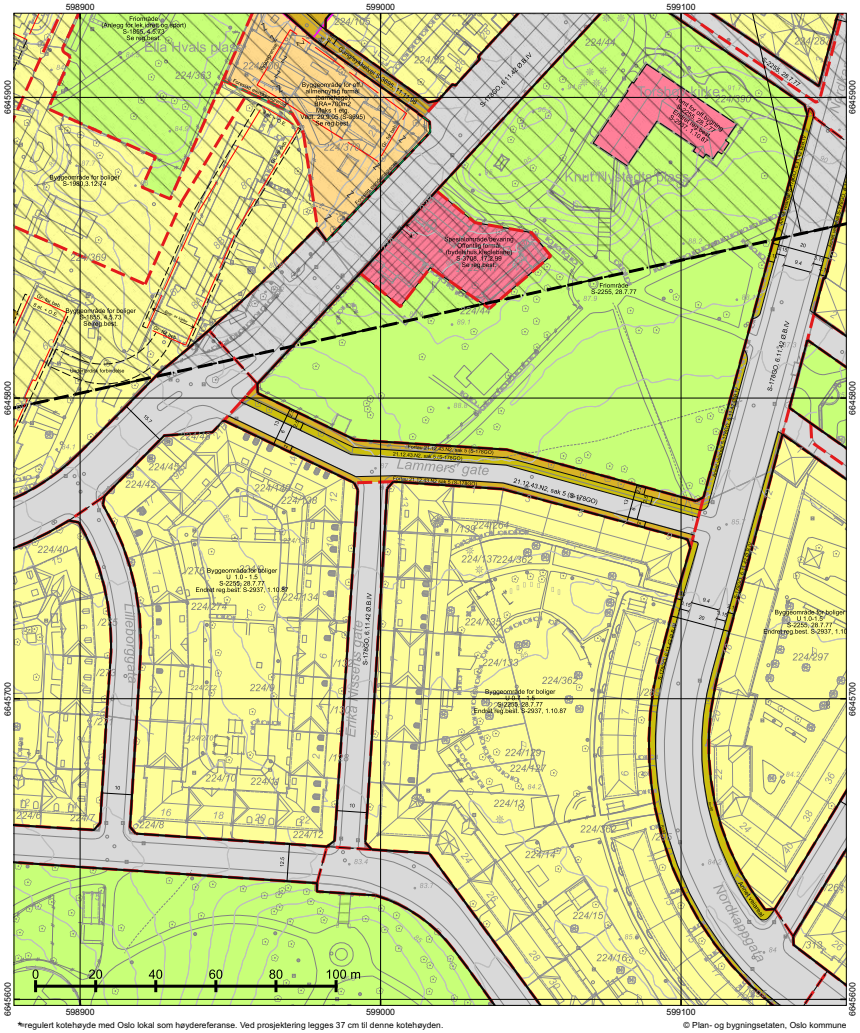
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145554/ 86515429
Deres ref.: 201907
Adresse: ERIKA+NISSENS+GATE+13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/139

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: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145554/ 86515429
Deres ref.: 201907
Adresse: ERIKA+NISSENS+GATE+13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/139

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Innkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

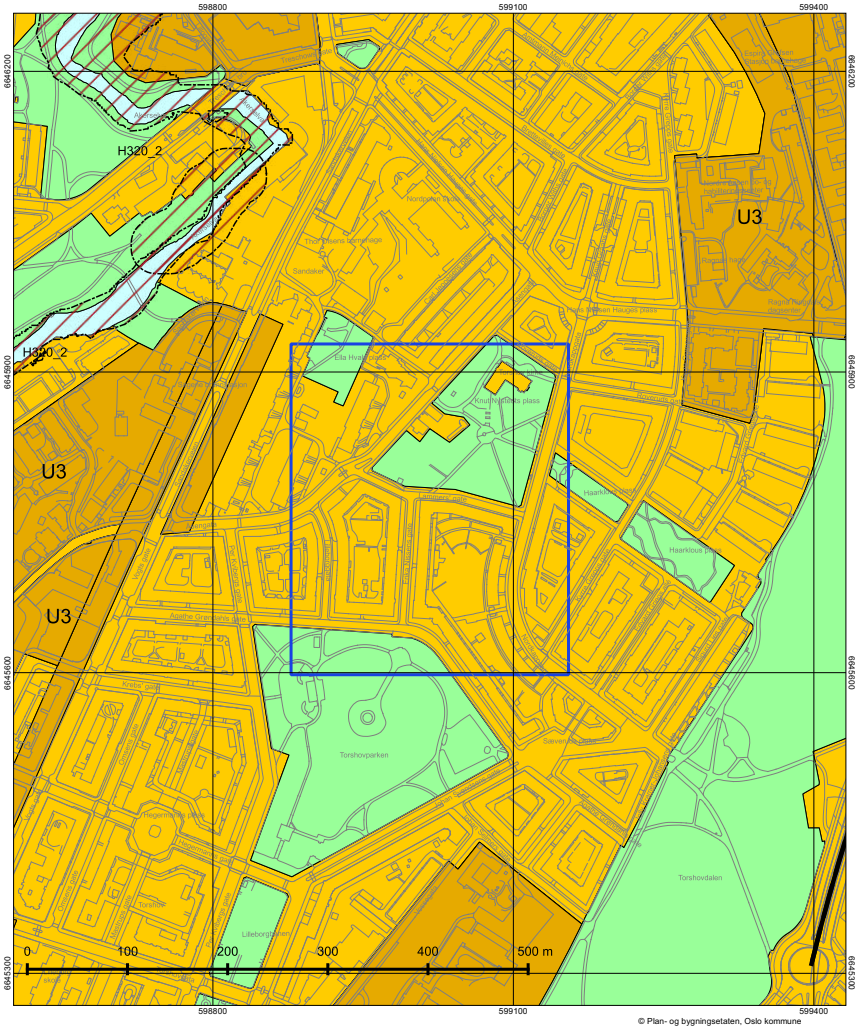
Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145554/ 86515429
Deres ref.: 201907
Adresse: ERIKA+NISSENS+GATE+13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/139

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.



Oslo

Dato: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145554/86515429
Deres ref.: 201907

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

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.

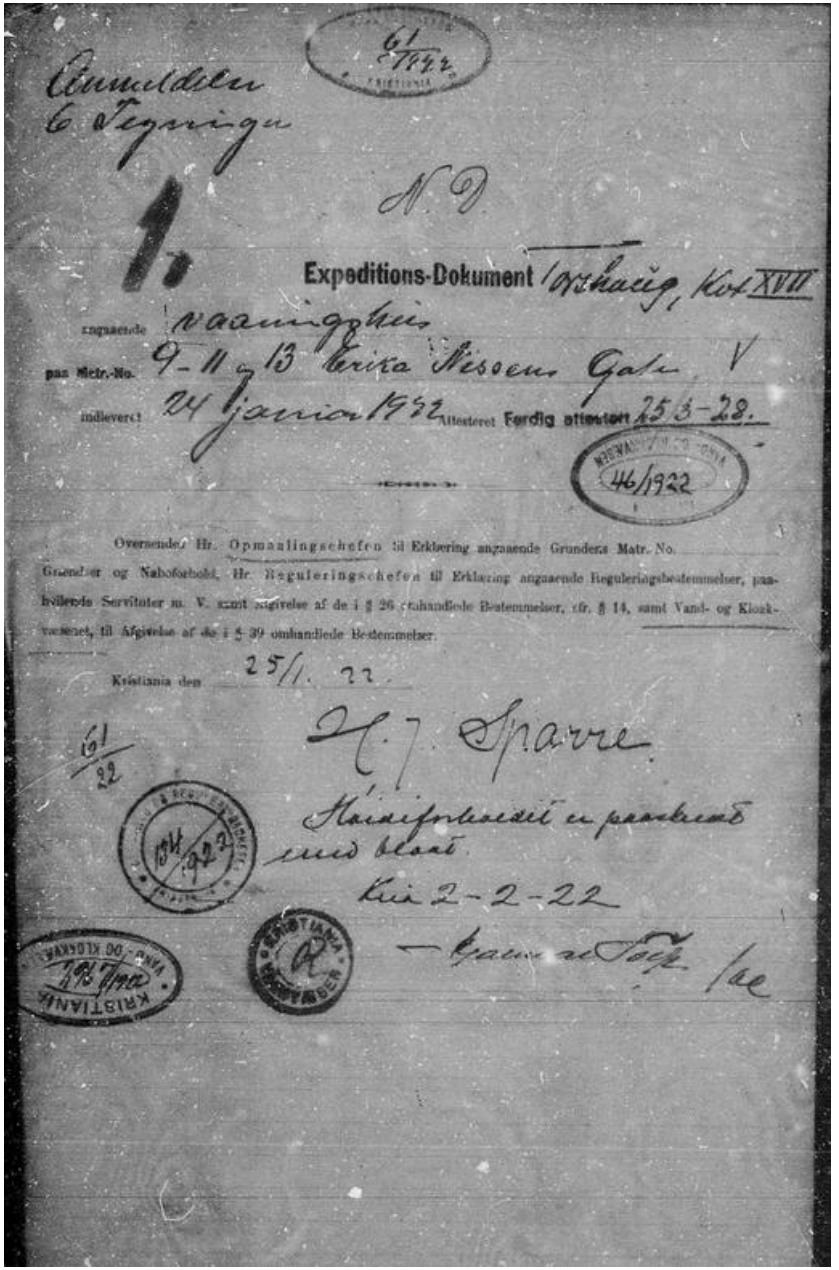
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

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.



Anmeldelse
& Tegninger

N. D

1.

Expeditions-Dokument Arkhaug, Kvt XVII

angaaende Paaningshus

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

indleveret 24 januar 1922 Attesteret Ferdig attestert 25-3-22.

46/1922

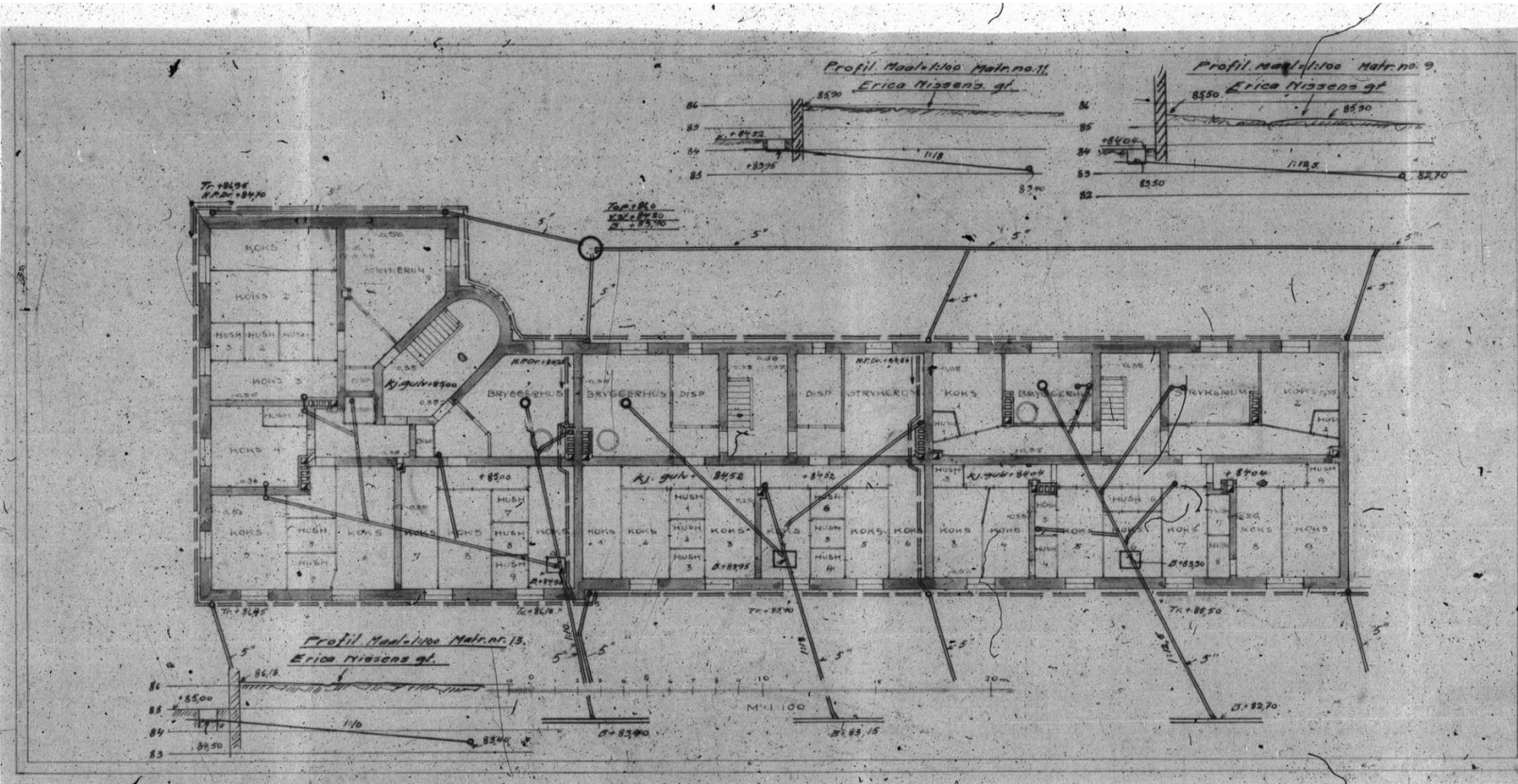
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grunderes Matr. No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. v. samt afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse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

Kristiania den 25/1. 22.

H. J. Sparre

61/22

Haandforhandlet og paaskrevet med Skat
Kr.a 2-2-22
— Gaarn ut Sack /ae



BLAD 2.

RADFOTOGRAFERT 19 X

THORSHAUGBYEN
KVARTAL XVII

ERIKA NISSENSGT. 9, 11, 13.

KJÆLDERPLAN

M. 1:100

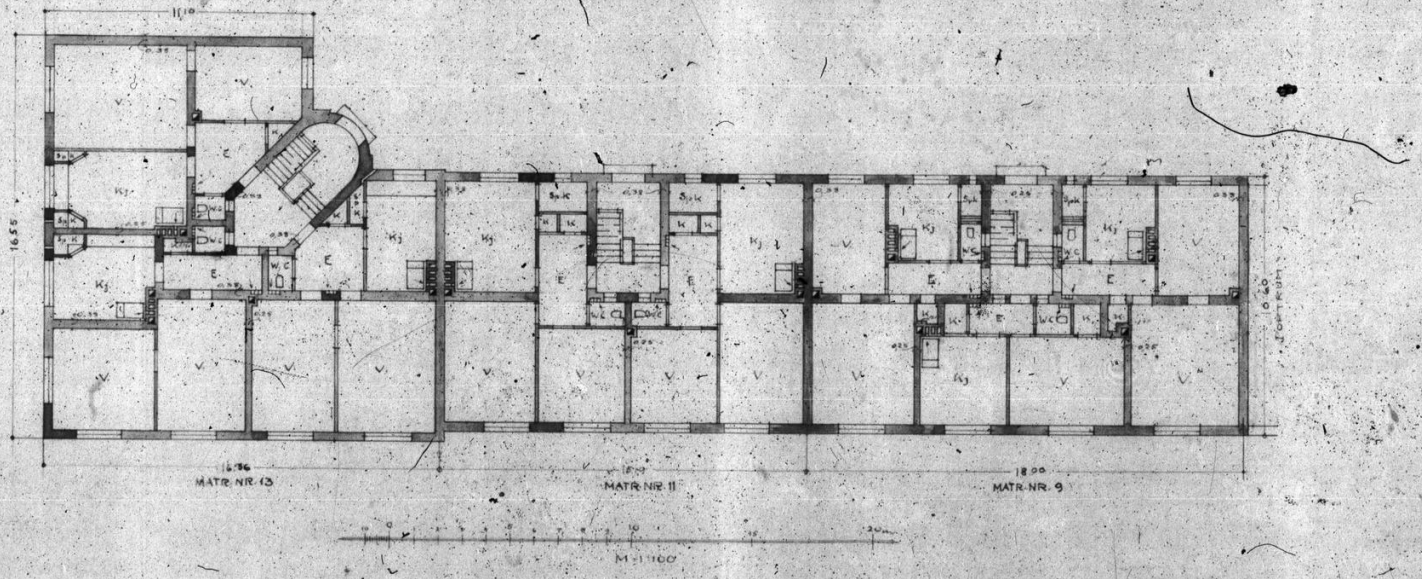
BLAD 5

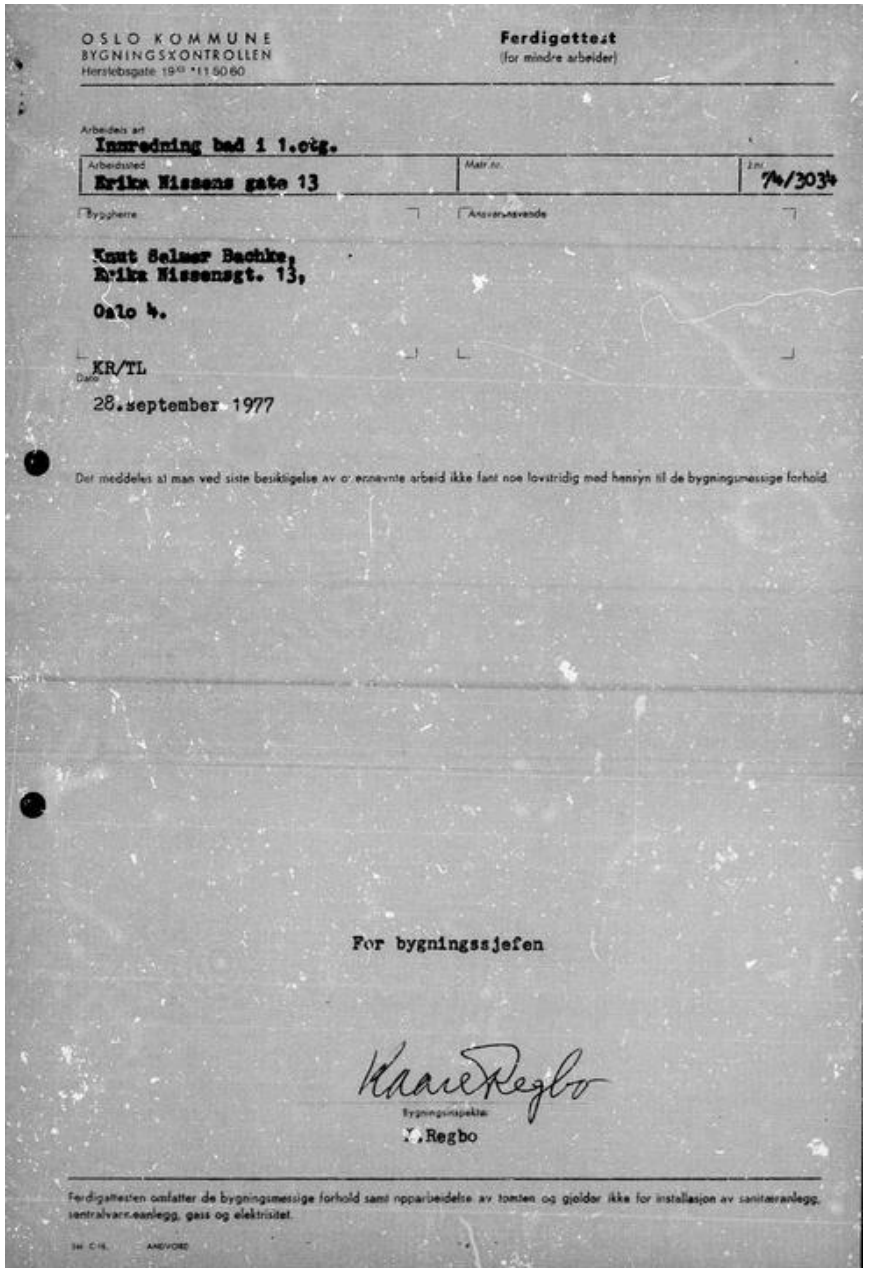
THORSHAUGBYEN
KVARTAL XVII

ERIKA NISSENSGT. 9, 11, 13.

1ste ETAGES PLAN

M. 1:100





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 ☎ 11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Erika Nissens gate 13		74/3034

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende

Knut Selmer Bachke,
Erika Nissensgt. 13,

Oslo 4.

KR/TL
Dato
28. september 1977

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

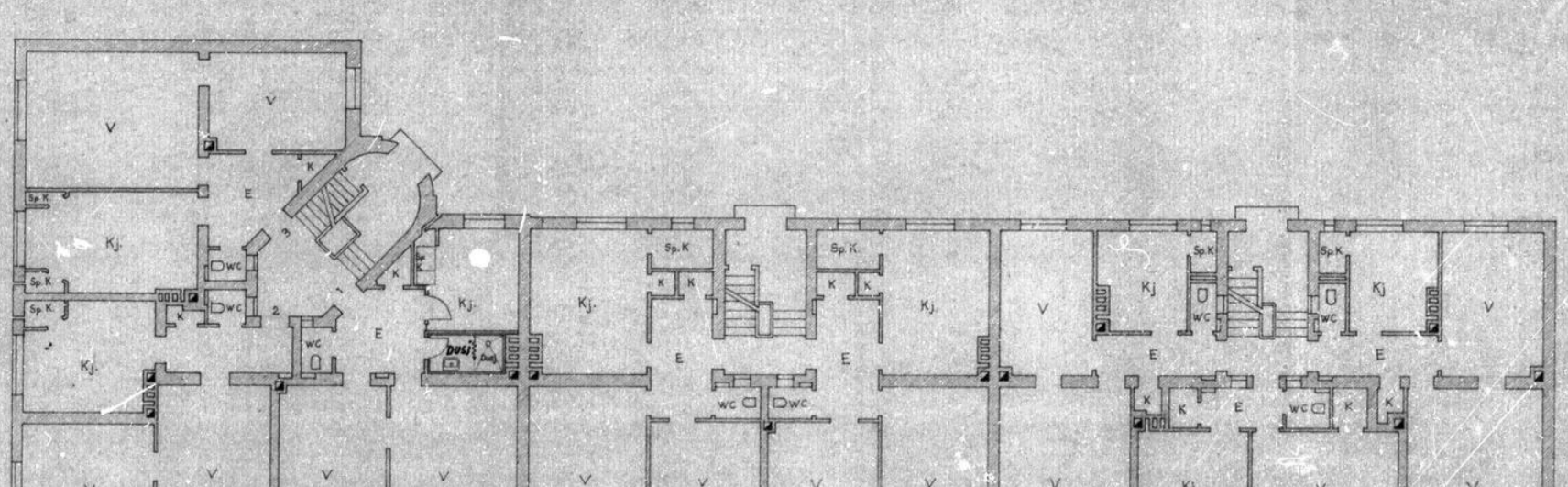
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Y. Regbo

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

Skj. C-16 ANSVORD

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



MATR. NR. 13 MATR. NR. 11 MATR. NR. 9

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20m

M. 1:100

THORSHAUGBYEN
KVARTAL XVII

ERIKA NISSENS GT. 9, 11, 13.
1. ETAGES. PLAN M. 1:100

ENDRINGER I MATR. NR. 13. LEILIGHET 1.
KNUT SELMER BACHKE ARK. MNAL.

ETTER ENDRINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Morten Aga

Erika Nissens gt. 13
0480 OSLO

(Gml. mappenr.: 970071701) Dato: 12 NOV. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9704802-14 Saksbeh: Andersen Hans Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 13	Eiendom:	224/139//0
Tiltakshaver:	Aga,Morten	Adresse:	Erika Nissens gate 13 Tlf: 22, 0480
Søker:	Aga,Morten	Adresse:	Erika Nissens gate 13 Tlf: 22, 0480
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 09.08.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

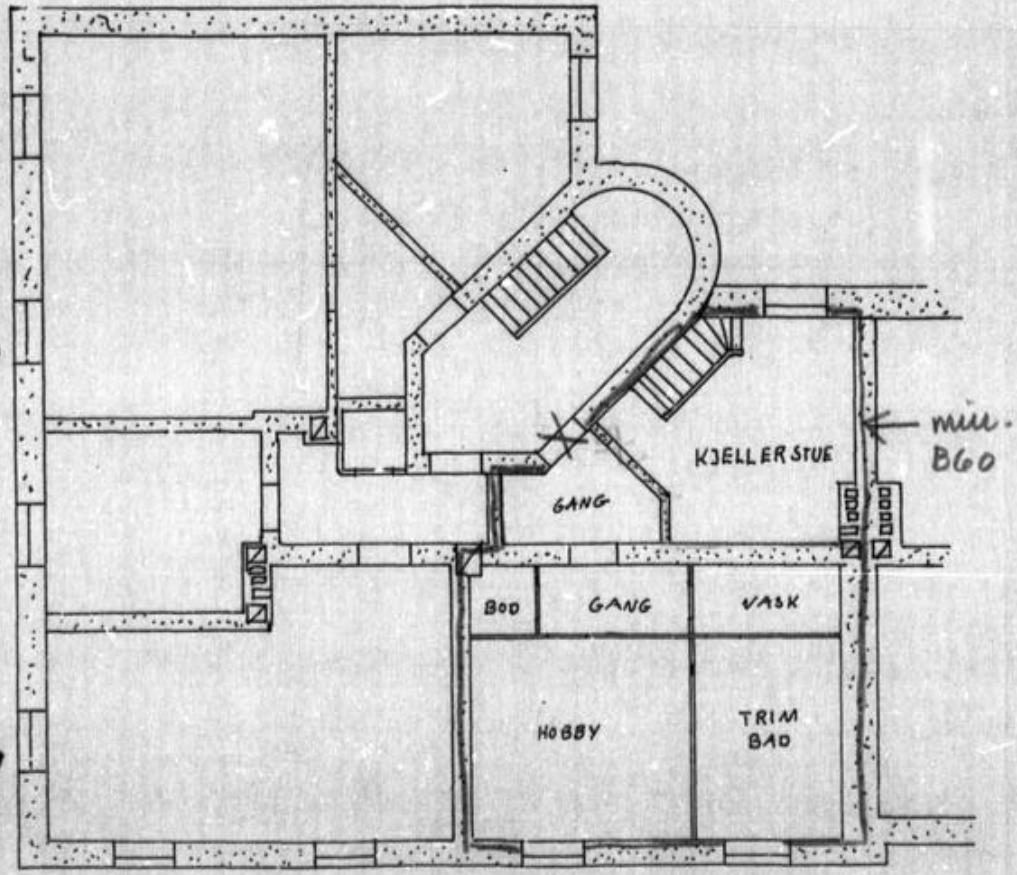
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Plan- og bygningsetaten
Tilsynsseksjonen

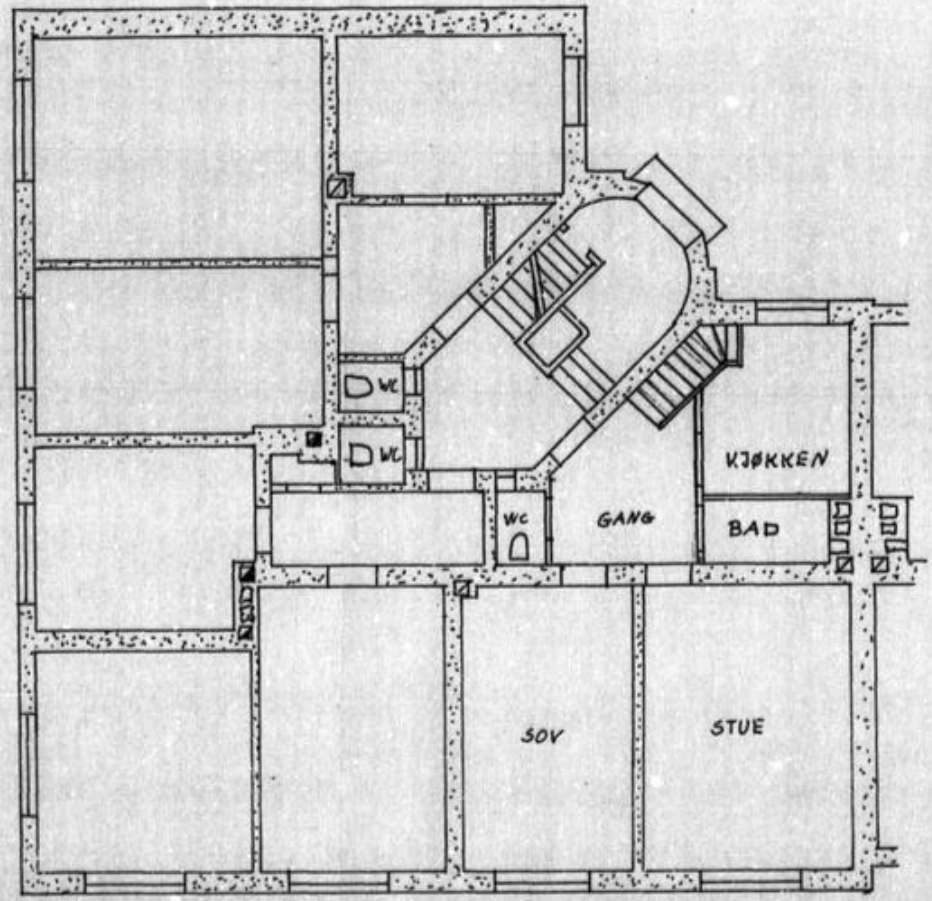
Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24..



PLAN KJELLER
MÅL 1:100



PLAN 1. ETG. X = B30

1

PLAN ETTER UTBYGGING - ERIKA NISSENSGT 13

MÅL 1:100	Dato 14.11.97	Rad	Gnr: 224	Bnr: 139

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Bærumsveien 385
1346 GJETTUM

Dato: 02.05.2016

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

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

Ferdigattest - Erika Nissens gate 1 - 13 Med Flere

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2016 av:

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Kopi til:
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.09.2022
Gro Hege Rustand	202105126 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ERIKA NISSENS GATE 13	Eiendom:	224/139
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erika Nissens gate 13 - Skorstein

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende skorstein, mottatt 23.09.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder.....

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

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg 1/4-22, 12/12-22, 29/6-22, 31/3-23 og er ..26616,10m² stor. Målebrev, datert .og.12/2-23..., tinglyst og.1/1-24.. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-51.... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..7985,-..... beregnet etter ..3½... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd inn en gang det må foretas bygningsmessig~~

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.
Forsikring.

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

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951.

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kvartal 17
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

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

Regulering av festeavgift for boligtomt

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

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Erika Nissens gate 13

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 2.5 km

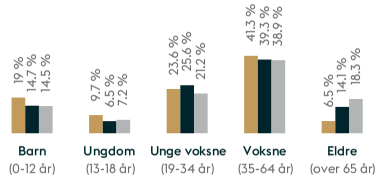
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshovparken	1 452	671
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Sykkel

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0240/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Erika Nissens gate 13 0480 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 139 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no