NORDVIK

Torshovgata 15G

2 soverom | 52 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Torshovgata 15G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Egenerklæringsskjema
46	Vedlegg
60	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026







Nøkkelinformasjon

Lekker, nyoppusset 3-roms m/attraktiv beliggenhet på Torshov - Vinduer 2025 - Fyring, V.v & nett inkl.- Idyllisk bakgård

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 998 328,-**
Fellesgjeld	**133 678,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 902,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Nordvik v/Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Torshovgata 15G- en lys og lekker, nyoppusset 3-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten byr på en innbydende entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med nytt Epoq-kjøkken fra 2025, to gode soverom og et tidløst, flislagt bad. Her bor du i et attraktivt og sentralt område, med en idyllisk bakgård og kort vei til offentlig kommunikasjon, hyggelige kaféer, butikker og øvrige servicetilbud.

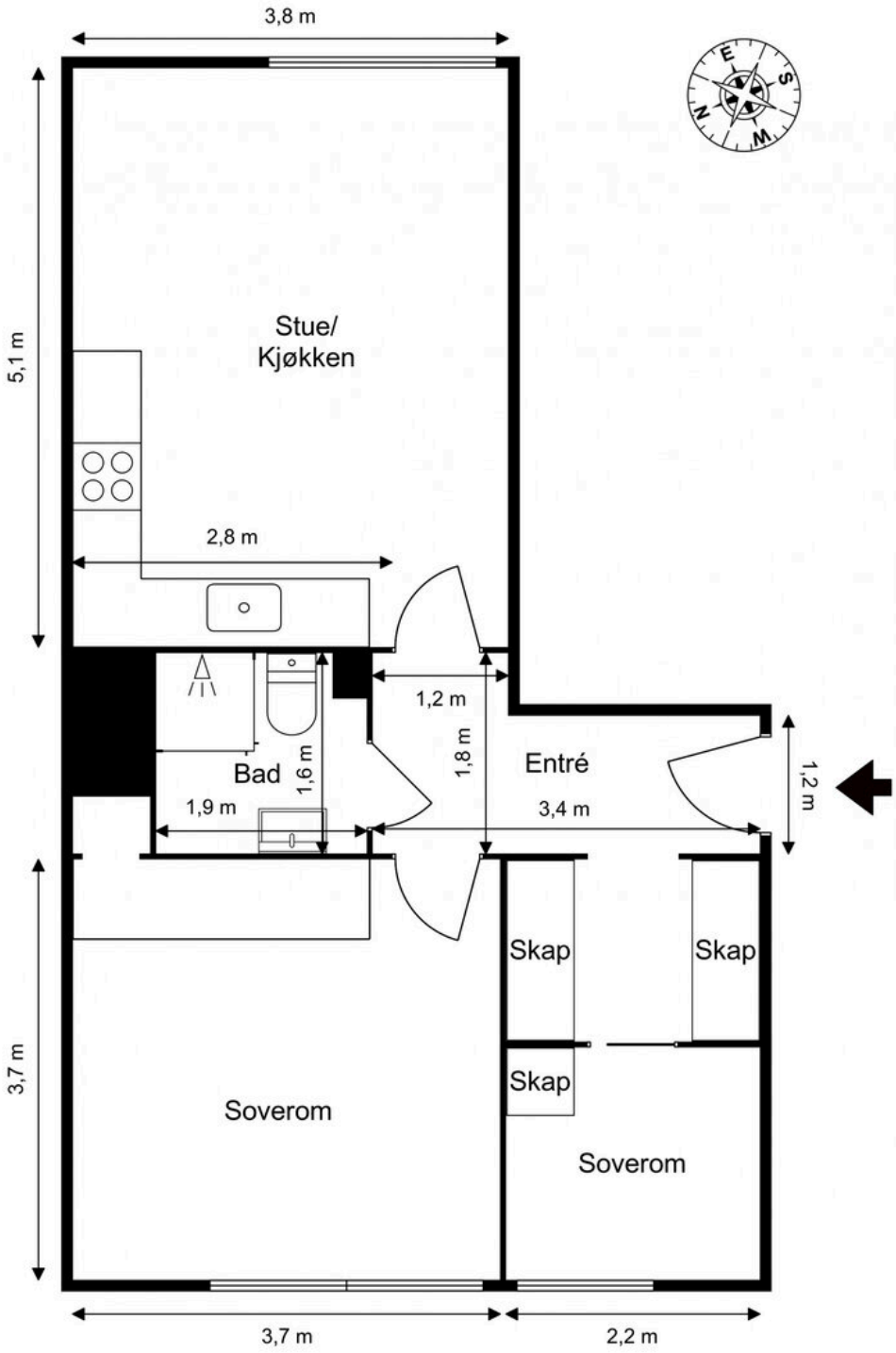
Nytt kjøkken 2025
2 boder på tot. 10 kvm
Malt og nytt gulv i 2025
2 gode soverom vendt mot bakgård
Beboerparkering rett utenfor bygården
Varmtvann, fyring og kabel-TV/bredbånd inkl.
Kort avstand til kollektivtransport, parker og butikker
Store vindusflater fra 2025 med frodig og grønn utsikt

Velkommen!

Planløsning

Kjeller og loftsbod 10
kvm BRA-E

Torshov gata 15g
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






WAIKI




WAIKIKI






HINOKI
OLIVE OIL




















FARGET
HVIT
RENGJØRING
Electrolux











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0230/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Kaja Blyverket
Jonas Tapani Halonen

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
133 678,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 983 678,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 998 328,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 007 828,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.

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

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av aksjelagets fellesareal etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder på totalt 10 kvm.

Standard
Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Takhøyde målt til 2,58 m.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, veggmontert wc og innfellbare dusjdører.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Avløpsrør på bad ble byttet i 2003 og på kjøkken i 2025.
- Vannledninger av kobber, plast (rør i rør).
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i fe les oppgang.
- Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad. Spalteventiler i vinduer.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
- Nytt kjøkken 2025
- Etablert nytt soverom 2025
- Oppgradert El- anlegg 2025
- Oppgradert baderomsinnredning, blandebatteri og dusjdører i 2025
- Nytt gulv og nymalte overflater 2025

Moderniseringer og påkostninger i selskapet:
2025: Total utskifting av alle vinduer og balkongdører i boligselskapet.
2024: Utskifting av alle hovedinngangsdører til oppgangene med nytt elektronisk låsesystem (chip og app-åpning). Det ble også gjennomført inspeksjon av bunnledningene.
2023: Utskifting av branndører til tavlerom i kjeller og montering av nye LED-armaturer på loftet. I tillegg ble det utført utbedring/spekking av mur i kjeller og tetting av ventilasjonsluker mot skadedyr
2022: Gjennomført drenering av utett yttervegg på langblokka mot Torshovgata. Det ble også montert nytt felles brannvarslingsanlegg fra SFTY i fellesarealene.
2020: Utskifting av rør i kjeller (varmtvann, kaldtvann og varmerør med ventiler), samt utskifting av branndører og brannsikring av overfelt og rørgjennomføringer.
2017: Optimalisering av radiatorsystem og stigeledninger med nye ventiler, termostater og radiatorer. Det elektriske anlegget i fyrrommet ble oppgradert, det ble etablert nytt nedgravd avfallsanlegg, og det ble lagt inn fibernetttilkobling.
2016: Tilkobling til fjernvarmenettet, etablering av fjernvarmesentral, sanering av det gamle fyringsanlegget og installasjon av rensesystem for varmeanlegget.
2015: Oppgradering av trappeoppganger med overflatebehandling og utbedring av skader på rekkverk. Det ble også montert nye LED-belysningsarmaturer i oppgangene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Byttet servantskap og montert dusjdører.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen ASA. 2003. Våtromsrehabilitering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann. 2025. Avmantling av PR kabler i veggbokser, branntetting av hull i veggbokser. Montere stikk på sov, stue. Bytte av bryterpanel til bad (dimmer, bryter, termostat). Bytte downlights på bad. Trekke kabler til lys i tak i stue. Rehab sikringsskap. Ført kurser gjennom murvegg ned til sikringsskap. Komplettering av elektrisk anlegg i kjøkken, stue og entre. Lagt gjennomføring til tavle i felles trappegang. Komplettert sikringsskap. Husk 10%. Avmantling av PR kabler i veggbokser. Branntetting av hull i veggbokser. Montere stikk på sov, stue. Bytte av bryterpanel til bad (dimmer, bryter, termostat). Bytte downlights på bad Trekke kabler til lys i tak i stue. Rehab sikringsskap. Ført kurser gjennom murvegg ned til sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 28.07.2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt avløpsrør og vannrør til kjøkken. S&P: Snersrud og Pedersen AS. 2025. Blendet 12mm vann til kjøkken og terset 75mm avløp. Tilkobling kjøkken. Montert platealbuer. Montert vinkelventiler ½"/½". Montert lekkasjesikring fra Aqualarm ½" innv.gj. på VV og KV. Montert sensorteip (se egne bilder for Montert T-rør + vaskemaskinskran. Montert overløp. Montert bunnventil. Montert vannlås kjøkken. Strammet til blandebatteri kjøkken. Koblet blandebatteri kjøkken. Funksjonstestet. Gitt kunden innføring i bruk av lekkasjesikring.

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.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.
Eventuell kommentar: Kjøkken flyttet til stuen i 2025. Tidligere kjøkken er gjort om til soverom og garderobe.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i borettslaget. Palmgren. 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Sprekk i en flis på badet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: Det oppstod tidligere en jordingsfeil på borettslagets fellesanlegg i en naboblokk. Dette medførte at vannet var utilgjengelig i ca. to dager. Feilen ble utbedret. Vi kjenner ikke til feil ved det elektriske anlegget i selve leiligheten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Noe skjevhet i gulv. Det kan forekomme noe lyd fra gulvet ved gange.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

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?
Arealoppmåling utført av takstmann 19.10.2026 i forbindelse med tilstandsrapport. BRA i: 52 m². BRA: 62 m².

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja.
Beskriv: Noe lyd fra Brun Larsen kan forekomme. Vinduene lukkes kl. 23.00.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det er fremlagt samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering for elektriske arbeider utført i 2025. Arbeidene omfatter blant annet rehabilitering av sikringsskap, komplettering av elektrisk anlegg på kjøkken, stue, entré og soverom, samt utskifting av downlights, termostat, dimmer og bryter på bad. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på eldre deler av det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2025. Entredør i finer utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Avtrekk- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Vannledninger- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Vannbåren varme- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Overflater- Riss/sprekker i flis (TG 2)
Våtrom - Fallforhold- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)- hulltaking er ikke utført pga det er murvegger. (TG IU).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Følgende medfølger ikke handelen: Lamper, gardiner, TV, musikkanlegg og speil.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator tilknyttet felles fjernvarme anlegg.
- Gulvvarme bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 1 757 kWh. Strømkostnadene for foregående år var kr 2 994. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 902,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift of vedlikehold, betjening av felles lån, varmtvann, fyring, kommunale avgifter, internett, felles bygningsforsikring m.m.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Kjøper må påregne kostnader til innboforsikring, eventuelle abonnementer og andre tjenester som kjøper selv ønsker å benytte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 427 171,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 708 685,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er selskapets leverandør av internettjenester. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Torshovgata 15 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapets aksjekapital er på kr 110 000 fordelt på 110 aksjer à kr 1000.-, fullt innbetalt og lydende på navn. Alle aksjer gir lik rett i selskapet.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Fasiliteter:
Selskapet har vaktmester.
Selskapet har fellesvaskeri til nytte for beboere.
Selskapet benytter Vibbo som informasjonskanal.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Oppsummering av styrets arbeid i 2025 – hentet fra årsberetningen for 2025:
I 2025 ble det gjennomført ni styremøter, og det ble valgt nytt styre og ny styreleder. Styrets hovedoppgave har vært utskifting av vinduer i alle leilighetene.

Prosjektet ble gjennomført høsten 2025 med Palmgren AS som entreprenør og OBOS Prosjekt som prosjektleder. Oslo kommune har innvilget støtte tilsvarende 20 % av kontraktssummen, mens resterende kostnader finansieres gjennom lån fra OBOS-banken. Utbedring av skader etter vindusutskiftingen fortsetter i 2026.

Styret har også fulgt opp HMS og brannsikkerhet, gjennomført vår- og høstdugnad, inngått avtale om Norgespris for fjernvarme og fellesanlegg samt innhentet støtte fra Enova til energikartlegging. Rapporten fra energikartleggingen ble mottatt i 2026. I tillegg har styret behandlet en rekke henvendelser fra beboerne om blant annet vindusprosjektet, vaskerier, vedlikehold og inngangsdører.

Styret opplyser per 23.10.2026 at det foreløpig ikke er fattet noe formelt vedtak om økning av felleskostnadene. Det forventes imidlertid en økning, men størrelsen er foreløpig ukjent. Dette vil bli diskutert på styremøtet 26. oktober. Det foreligger heller ikke noe formelt vedtak om fasaderehabilitering, men styret opplyser at fasaden må rehabiliteres innen kort tid.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 133 678,-pr. 15.10.2026

Selskapet har totalt 2 felles lån. Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208638912
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 10 621 768,00
Innfrielsesdato: 30.10.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208638904
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 3 098 875,00
Innfrielsesdato: 30.10.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Selskapet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må selskapet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 762,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 5 423 856, mot et budsjettert overskudd på kr 797 000. Underskuddet skyldes hovedsakelig høye driftskostnader, særlig drift og vedlikehold, som utgjorde kr 6 821 261 i 2025, mot budsjettert kr 516 000.

Budsjettet for 2026 legger opp til et overskudd på kr 329 124. Det forutsetter lavere driftskostnader enn i 2025, med budsjetterte samlede driftskostnader på kr 4 889 600.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne plikter å delta på dugnad, som normalt arrangeres før 17. mai. Beboerne er også ansvarlige for å holde seg orientert om informasjon fra styret, herunder meldinger som henges opp på oppslagstavlen i trappeoppgangen.

Dyrehold
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 6200345

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 697 kvm (Eiertomt)
Frodig og velholdt tomt med vakker beplantning, asfalterte gangveier og hyggelige sittegrupper som innbyr til avslapning og trivsel.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet på populære Torshov i Oslo. Her bor du sentralt og urbant med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Området er kjent for sitt gode kollektivtilbud, hyggelige nabolagsfølelse, grønne parker og et variert utvalg av kaféer, restauranter og butikker.

I nærområdet finner du et rikt utvalg av populære spisesteder, kaffebarer og nisjebutikker. Langs Vogts gate ligger alt fra sushi- og pizzarestauranter til bakerier, vinbarer og hyggelige kaféer - nærmest rett utenfor døren. Det er også kort vei til både Sandaker senter og Storo Storsenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og treningssentre. Nydalen ligger også i nærheten og byr på ytterligere shoppingmuligheter, serveringssteder og servicetilbud.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til flere flotte park- og friområder, blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med flotte grøntområder, utsikt over byen og populære akebakker om vinteren. I tillegg prepareres det ofte skiløyper og områder for skilek i vintersesongen. Torshovparken har blant annet sandvolleyballbane og basketballbane, og via parken kommer du videre til Lilleborgbanen med fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg, bordtennis og minigolf.

Det er også kort vei til Akerselva med flotte tur- og sykkelveier som strekker seg fra sentrum og helt opp til Marka og Maridalsvannet. Dette gir gode muligheter for både trening, rekreasjon og naturopplevelser året rundt.

For kulturelle opplevelser ligger Soria Moria i nærområdet, mens ODEON IMAX ved Storo tilbyr kinoopplevelser i toppklasse. Torshovteateret, som er en del av Nationaltheatret, byr på spennende forestillinger i intime omgivelser. I tillegg ligger Sagene samfunnshus like i nærheten, med et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne, inkludert musikk, dans, kurs og yoga.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til både skoler og utdanningsinstitusjoner. Lilleborg skole ligger like i nærheten, og det er også kort vei til Bjølsen skole. Flere videregående skoler og høyere utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, OsloMet, Arkitektur- og designhøgskolen, Kunsthøgskolen i Oslo og Tannlegehøyskolen ligger innenfor praktisk gang- og sykkelavstand. Området har også et godt utvalg av barnehager.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshov, kun få minutters gange fra leiligheten. Det er også gangavstand til T-banestasjonene på Storo, Nydalen og Sinsen. Til tross for den sentrale beliggenheten oppleves området som rolig og skjermet. Med bil er det enkel adkomst til både Ring 2 og Ring 3, samt kort vei til Oslo sentrum, Majorstuen og Oslo lufthavn.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Torshovparken, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: FB1, 20 og 30.

Nærmeste trikkeholdeplass: Torshov i Vogts gate, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 11, 12 og 18.

Nærmeste T-banestasjon: Sinsen, ca 17 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde, med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus (Torshovgata 15F-H), datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning.

At ekspedisjonsdokument 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.

Videre foreligger det følgende dokumenter på eiendommen:
- Ekspedisjonsdokument for våningshus (Torshovgata 15A-E), attestert 26.03.1938
- Ferdigattest for rehabilitering av fasadene i Torshovgata 15 A-H, datert 1997
- Ferdigattest for rehabilitering av 110 bad i Torshovgata 15 A-H, datert 2004
- Ferdigattest for utskifting av radiatorrør, varmtvanns- og kaldtvannsledninger i kjellerstrekk samt montering av nye branndører i Torshovgata 15 A-H, datert 2020
- Ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører, datert 2026

Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og det er etablert et soverom der kjøkkenet tidligere var plassert. Endringen fra hoveddel til hoveddel medfører ikke søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. 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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255, endret reg. bestemmelse S-2937. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023, Avsluttet: 31.08.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06795
Status: Saken er avsluttet
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Torshovgata 9 - rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole
Saksnummer: 2025/09941 - Byggesak
Mottatt sak: 17.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202308249
Status: Under behandling
Søknaden omfatter rehabilitering av bygg 01, 02, 03 og 04, inkl. leskur mellom bygg 02 og 04, oppgradering av utomhusanlegget, flytte eksisterende avkjørsel i Rosenlundgata, etablere ny adkomst for gående og syklende, etablere ny renovasjonsløsning og flytte eksisterende trafo.

Torshovgata 16A, 16B - bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 2025/11456 - Byggesak
Mottatt sak: 02.10.2025
Status: Under behandling
Tiltaket omhandler bruksendring av arealer i 1. etasje og kjeller, endring av planløsning med opprettelsen av to nye boenheter i kjeller, samt fasadeendringer på søndre og nordre fasade. Den eksisterende bygningen er på Byantikvarens gule liste, og eiendommen befinner seg i bydel Sagene.

Oskar Braatens gate 18-30, Anna Sethnes gate 2-4 og Presidentgata 3 - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 2026/02745 - Byggesak
Mottatt sak: 10.03.2026
Status: Under behandling
Det søkes om å rehabilitere fasadene til fem boligblokker langs Oskar Braatens gate / Anna Sethnes gate og Presidentgata i bydel Sagene. Rehabiliteringen innebærer en utskifting av pusssystem, utskifting av vinduer, balkong- og ytterdører samt sokkel. Det er også søkt om å endre farge på fasadene til dokumentert opprinnelig fargesetting.

Rosenlundgata 9 D-S - oppføring av to rekkehus med 13 boenheter - Riving og gjenoppføring av garasjerekker - Opparbeidelse av utearealer - Oppføring av boder, sykkelparkering og teknisk rom
Saksnummer: 2025/14720 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462548
Status: Under behandling
Tiltaket omhandler oppføringen av to husrekker med totalt 13 boenheter over to etasjer (mesaninetasje i tillegg) samlet i disse. Boder, sykkelparkering og teknisk rom plasseres i eksisterende bebyggelse sør på eiendom gnr./bnr.: 225/396. Tilhørende utomhusareal skal opparbeides og fungere som et fellesareal for beboerne. Boligene oppføres med private takterrasser. Eksisterende garasjer er omsøkt revet. På eiendom 225/396 skal eksisterende tilbygg rives, og felles uteoppholdsareal skal opparbeides.

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

301/225/300:
21.06.1939 - Dokumentnr: 404482 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.06.1939 - Dokumentnr: 404483 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.05.1940 - Dokumentnr: 403401 - Rettighet
Rettighetshaver: Torshov Invest AS
Org.nr: 852 705 752
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 50 ÅR
AVGIFT NOK
281,2 M2
ANFØRT PRIORITET:
FOR BYGGELÅN OG PANTELÅN BEGRENSET OPPAD TIL NOK 70000
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår
Bestemmelse om forlengelse

Transport av rettighet
Fra: Torshov Butikkene AS
Løpenr: 1172703
Til: Torshov Invest AS
Org.nr: 852 705 752

Nye vilkår

Bestemmelse om forlengelse
Årlig festeavgift fra 01.01.2017 er 130 000 kroner
Bestemmelse om regulering av festeavgiften
Eiendommen kan ikke bebygges/utvikles uten bortfesters samtykke
Med flere bestemmelser

27.09.1999 - Dokumentnr: 53727 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
bestemmelse om parkering.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for bolig- og eiendomsetaten.

19.12.1938 - Dokumentnr: 407811 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:302

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger.

Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 360,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 119 710,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. oktober 2026

Ansvarlig megler
Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Torshovgata 15G

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**2 min** 0.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**6 min** 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**8 min** 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**20 min** 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**13 min** 1.1 km
Hersleb videregående skole	**23 min**

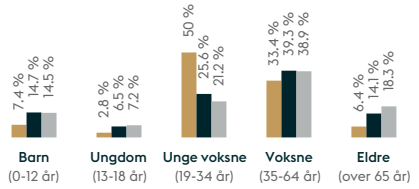
Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	**3 min** 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	**17 min** 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 2.9 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 41 barn	**2 min** 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 68 barn	**5 min** 0.4 km
Torshovhagen Doremi barnehage ... 49 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg kirke/Nedre Tor...	1 077	696
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	2 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Ringnes Park	9 min

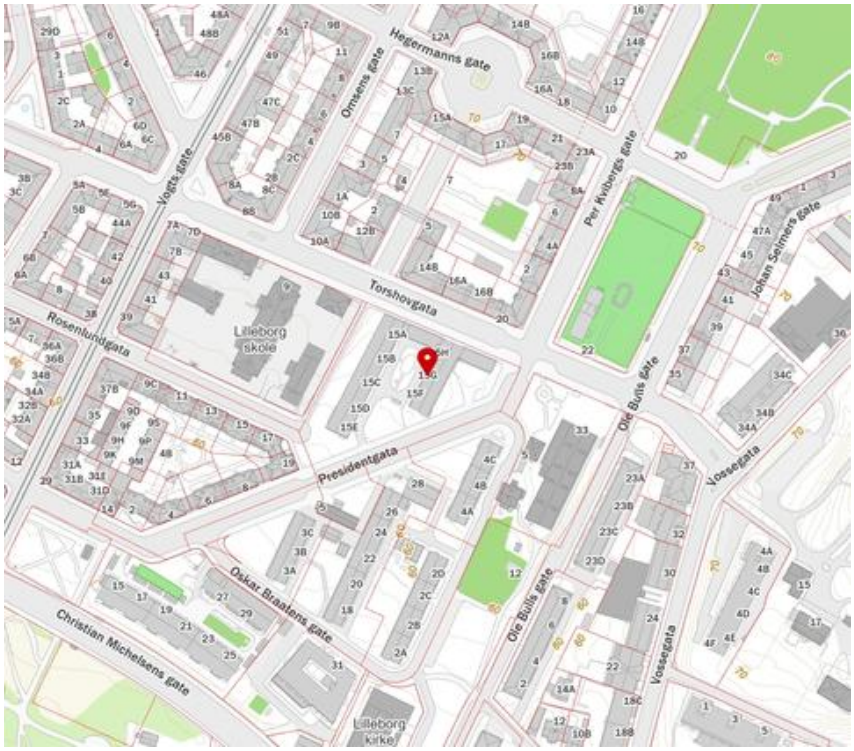
«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jonas Tapani Halonen	9578-5999-4-3672280	2026-10-19 13:36:44
Kaja Blyverket	9578-5995-4-4248023	2026-10-19 13:45:44

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
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
8-0230/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torshovgata 15G, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jonas Tapani Halonen, Kaja Blyverket

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet servantskap og montert dusjdører

---

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen ASA. 2003. Våtromsrehabilitering.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann. 2025. Avmantling av PR kabler I veggbokser Branntetting av hull i veggbokser Montere stikk på sov, stue Bytte av bryterpanel til bad (dimmer, bryter, termostat) Bytte downlights på bad Trekke kabler til lys I tak I stue Rehab sikringsskap Ført kurser gjennom murvegg ned til sikringsskap Komplettering av elektrisk anlegg i kjøkken, stue og entre. Lagt gjennomføring til tavle i felles trappegang. Komplettert sikringsskap. Husk 10% Avmantling av PR kabler I veggbokser Branntetting av hull i veggbokser Montere stikk på sov, stue Bytte av bryterpanel til bad (dimmer, bryter, termostat) Bytte downlights på bad Trekke kabler til lys I tak I stue Rehab sikringsskap Ført kurser gjennom murvegg ned til sikringsska

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28.07.2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt avløpsrør og vannrør til kjøkken. S&P : Snersrud og Pedersen AS. 2025. Blendet 12mm vann til kjøkken og terset 75mm avløp Tilkobling kjøkken Montert platealbuer Montert vinkelventiler ½"/½" Montert lekkasjesikring fra Aqualarm ½" innv.gj. på VV og KV. Montert sensorteip (se egne bilder for Montert T-rør + vaskemaskinskran Montert overløp. Montert bunnventil. Montert vannlås kjøkken. Strammet til blandebatteri kjøkken. Koblet blandebatteri kjøkken. Funksjonstestet. Gitt kunden innføring i bruk av lekkasjesikring.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken flyttet til stuen i 2025. Tidligere kjøkken er gjort om til soverom og garderobe.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i borettslaget. Palmgren. 2025.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i en flis på badet

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?

Ja

Beskriv: Det oppstod tidligere en jordingsfeil på borettslagets fellesanlegg i en naboblokk. Dette medførte at vannet var utilgjengelig i ca. to dager. Feilen ble utbedret. Vi kjenner ikke til feil ved det elektriske anlegget i selve leiligheten.

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

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? Arealoppmåling utført av takstmann 19.10.2026 i forbindelse med tilstandsrapport. BRA i: 52 m². BRA: 62 m².

---

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?

Ja

Beskriv: Noe lyd fra Brun Larsen kan forekomme. Vinduene lukkes kl. 23.00.

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: 8-0230/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kaja Blyverket	**2026-10-19**	**Jonas Tapani Halonen**	**2026-10-19**

Identifikasjon

bankID Kaja Blyverket

Identifikasjon

bankID Jonas Tapani Halonen

Signicat

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

Torshovgata 15G
0476 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1938
BRA:	62 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	20.10.2026 (Gyldig til 20.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	7	0	2

Supertakst
GNR: 225 BNR: 300 ANR: 89

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Torshovgata 15G
0476 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2)
Våtrom - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking er ikke utført pga det er murvegger. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	19.10.2026	Rapportdato:	20.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Jonas Tapani Halonen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Kaja Blyverket**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Generelle premisser og forutsetninger for leilighet:

Rapporten er utarbeidet etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og de forutsetninger som gjelder for oppdraget.

Tilstandsvurderingene bygger i hovedsak på visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler og konstruksjoner, uten inngrep eller åpning av konstruksjoner, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Kun forhold som var synlige eller på annen måte registrerbare på befaringstidspunktet er vurdert. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

Den bygningssakkyndige er ikke kjent med andre forhold ved eiendommen enn det som fremgår av rapporten og eventuell fremlagt dokumentasjon.

Alder og forventet brukstid:

Alder er en del av vurderingsgrunnlaget for bygningsdeler og konstruksjoner. Høy alder kan i seg selv indikere økt slitasje, redusert restlevetid eller at løsninger ikke tilfredsstiller dagens forventninger til standard og utførelse.

En bygningsdel kan derfor gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet brukstid, selv om den fortsatt fungerer tilfredsstillende og det ikke er registrert vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Forventet brukstid er i hovedsak vurdert med utgangspunkt i SINTEF sine levetidsbetraktninger, sammenholdt med registrert tilstand, utførelse, vedlikehold og tilgjengelig dokumentasjon.

Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for kontroll kan også gis TG2 dersom alder og forventet brukstid tilsier økt risiko eller usikkerhet, herunder når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Referansenivået for vurderingen er i utgangspunktet byggeskikk og regelverk som gjaldt på tidspunktet da den aktuelle bygningsdelen eller konstruksjonen ble etablert, med mindre annet er særskilt angitt.

Målinger og undersøkelser:

Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser. Mindre måleavvik kan forekomme, og det må påregnes en måleusikkerhet på inntil ca. 2 %. Etter avhendingslova § 3-3 foreligger arealsvikt som mangel dersom bygningens areal er mindre enn opplyst og avviket både er større enn 2 % og utgjør minst 1 m².

Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner. Fuktsøk med indikator er veiledende og kan ikke alene utelukke skjult fukt i konstruksjoner.

Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller særskilt fagkontroll av blant annet isolasjon, piper og ildsteder, ventilasjonsanlegg, elektriske installasjoner eller vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er uttrykkelig beskrevet i rapporten.

Kostnadsestimater:

Det er gitt kostnadsestimater for bygningsdeler som er vurdert til TG3.

Kostnadsestimatene er skjønnsmessige overslag basert på registrerte avvik, anbefalte tiltak samt bygningsdelens antatte standard og kvalitet. Estimatene er ment som en indikasjon på mulig kostnadsnivå og skal ikke oppfattes som pristilbud eller bindende kalkyle fra håndverker eller entreprenør.

Endelig kostnad vil blant annet avhenge av omfanget som avdekkes ved utbedring, valgt standard, materialpriser, lokale prisforhold og valg av utførende. Det kan også avdekkes skjulte eller følgeskader under arbeidene som ikke var mulig å registrere ved befaringen.

Eldre bygninger:

For eldre bygninger må det generelt påregnes avvik fra dagens krav til utførelse, komfort og teknisk standard. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at dette nødvendigvis gir synlige symptomer ved en ordinær befaring.

Årlige drifts-, vedlikeholds- og energikostnader for eiendommen er ikke vurdert som en del av denne rapporten.

Avgrensning ved rapport for leilighet:

Rapporten er utarbeidet som tilstandsrapport for leilighet i samsvar med bestillingen fra selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke foretatt en selvstendig juridisk vurdering av om objektet skal klassifiseres som leilighet eller bolig.

Bygningsdeler som normalt ligger utenfor seksjonseiers ansvar eller som tilhører byggets felles konstruksjoner, herunder yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur og fundamenter, kjeller og loft, er ikke undersøkt med mindre annet særskilt fremgår av rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Torshovgata 15G, 0476 Oslo**			
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **225**	Bruksnr: **300**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **89**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**			

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**52**	**52** Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken	**0**	**0**	**0**
Loft	**5**	**0**	**5** Loftsbod	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**62**	**52**	**10**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder er målt til: Stue: 2,58 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2025. Entredør i finer utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB30.	

Oppsummering	**TG-1**
Ingen registrerte avvik.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra Epok etablert i 2025. Innredningen har glatte, laminerte fronter og benkeplate i keramikk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er etablert nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Ingen registrerte avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Beskrivelse
Kullfiltervifte over stekesonen.

Registrerte avvik
• Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenet har kullfiltervifte (omluft) i stedet for avtrekk til friluft. Dette filtrerer luften uten å fjerne fuktighet og lukt og oppfyller ikke kravet til forsert avtrekk på kjøkken. TG 2 er satt på bakgrunn av dette. Mekanisk avtrekk til det fri kan i eldre bygg være vanskelig å etablere som følge av byggets konstruksjon, borettslagets vedtekter eller begrensninger knyttet til fasadeendringer. Det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis lar seg utbedre uten større inngrep eller særskilt godkjenning fra borettslaget.	

6.4 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2003 og 2025**

Beskrivelse
Avløpsrør på bad ble byttet i 2003 og på kjøkken i 2025.

Oppsummering	**TG-1**
Ingen registrerte avvik.	

6.5 Vannledninger

TG-2



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekran plassert på bad	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2003 og 2025**

Beskrivelse

Rør på bad ble byttet i 2003 og på kjøkken i 2025.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Enkelte vannrør og komponenter har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Alder medfører økt risiko for lekkasjer og skader på eldre installasjoner.

Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer som tiltenkt. På grunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasjer og at skader kan oppstå uten forvarsel. Ved fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken anbefales det å skifte eldre vannledninger.

6.6 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering for elektriske arbeider utført i 2025. Arbeidene omfatter blant annet rehabilitering av sikringsskap, komplettering av elektrisk anlegg på kjøkken, stue, entré og soverom, samt utskifting av downlights, termostat, dimmer og bryter på bad. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på eldre deler av det elektriske anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eir: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Med bakgrunn i de registrerte avvik (manglende dokumentasjon på eldre deler av el-anlegget) anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales en utvidet elkontroll med utgangspunkt i gjeldende krav og relevante deler av NEK 400, for å avklare anleggets tilstand og eventuelle behov for utbedring.

6.7 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Radiatorer i alle oppholdsrom

Registrerte avvik

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på jernrør.

Eldre jernrør har økt risiko for korrosjon, redusert godstykkelse og lekkasjer. Eventuelle skader kan oppstå skjult og medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke registrert akutte lekkasjer ved befaringen, men alder tilsier at det må påregnes vedlikehold/utskifting på sikt.

6.8 Varmesentral — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad. Spalteventiler i vinduer

Oppsummering **TG-1**

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.10 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2003**

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i 2003 i regi av aksjelaget, opplyst i tidligere salgsoppgave,

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Det er registrert sprekker i 2 veggfliser i dusjen. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter på nåværende tidspunkt.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av registrerte skader, selv om avvikene i hovedsak vurderes å ha estetisk betydning.

Det anbefales på generelt grunnlag å være tilbakeholden med utskifting av skadde veggfliser, da dette kan medføre skade på bakenforliggende membran og dermed svekke våtrommets tettesjikt. Eventuell utbedring bør derfor vurderes og utføres av fagkyndig. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell videre skadeutvikling.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør/terskel er ca. 14 mm. Dette er lavere enn anbefalt høydeforskjell på 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell vannansamling på gulvet. Det er også registrert svakt fall i dusjen

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved dør/terskel samt svaklt fall i dusjen.

Det vurderes som økonomisk lite hensiktsmessig å utbedre avviket isolert sett før en eventuell totalrehabilitering av våtrommet. Som et risikoreduserende tiltak kan det vurderes å installere egnet lekkasjevarsling eller lekkasjesikring. Et slikt tiltak vil imidlertid ikke utbedre det bygningsmessige avviket og medfører derfor ingen endring av tilstandsgraden.

Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Banemembran ført til klemring i sluk.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Selv om det ikke er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

På noe sikt anbefales det å vurdere installasjon av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk for å redusere den direkte vannbelastningen på eksisterende gulv- og veggflater. Dette endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ingen registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har naturlig ventilasjon, en løsning som var vanlig og akseptert på oppføringstidspunktet. Naturlig ventilasjon kan imidlertid ha begrenset og varierende effekt, da luftutskiftingen i stor grad er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold. Dette kan medføre redusert luftskifte i perioder, med økt risiko for fuktbelastning og svekket inneklima.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av ventilasjonsløsningens begrensede og varierende funksjon, selv om løsningen var akseptert ved byggeåret.

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk for å sikre mer stabil og effektiv luftutskifting. I eldre bygninger kan slike tiltak imidlertid være teknisk utfordrende eller ikke gjennomførbare uten større inngrep. Det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis lar seg utbedre.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- Hulltaking er ikke utført pga det er murvegger.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone. Veggene er av betong, noe som gjør at fuktindikator ikke gir entydige eller pålitelige resultater. Det ble ikke registrert unormale utslag, men målemetoden har begrenset verdi i dette tilfellet.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon? **Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse

Det er fremlagt enkelte bilder fra oppføringen.

enova

Energiattest



Adresse **Torshovgata 15G, 0476 OSLO**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368668**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80557841**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **300**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **171,07**

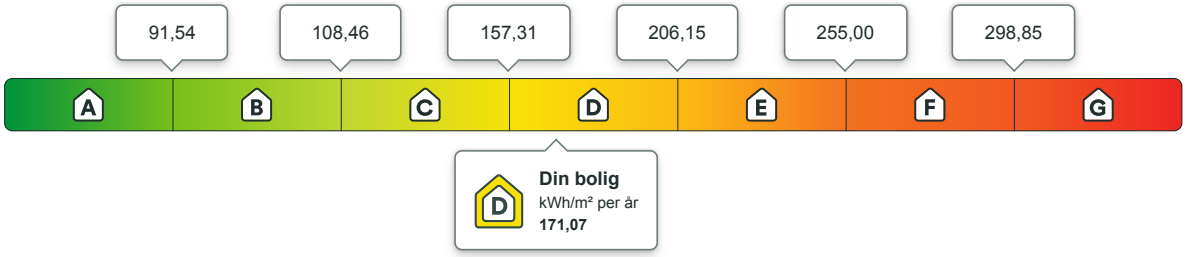
Torshovgata 15G, 0476 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
17 801,88	**171,07**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Torshovgata 15G, 0476 OSLO

Detaljering

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

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



Torshovgata 15G, 0476 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0230/26 . Vår ref.: 5551-1-096 Dato: 15.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovgata 15 As
Organisasjonsnr:	821584752
Aksjonær:	Halonen, Jonas Tapani
Medaksjonær:	Blyverket, Kaja
Leilighetsnummer:	096
Aksjeboenhetsnumer:	00089
Adresse:	Torshovgata 15 G, 0476 OSLO
Aksjenummer:	89
Gnr.	225
Bnr.	300

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6200345.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. Boligselskapets forsikring: If Skadeforsikring - Avtalenr SP6200345.2.1. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene. Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten. Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537084137
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	0,00
Innfrielsesdato:	30.05.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208638912
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	10 621 768,00
Innfrielsesdato:	30.10.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208638904
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	3 098 875,00
Innfrielsesdato:	30.10.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 902,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 902,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	594,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 653,-
Annen formue:	25 762,-
Gjeld:	132 050,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537084137
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	196,13

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208638912
Restsaldo:	103 486,28
Kapitalkostnader:	641,13

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208638904
Restsaldo:	30 191,86
Kapitalkostnader:	314,87

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133 678,15,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Hege Cecilie Omre, e-post: torshovgt15@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Ro

Det skal være ro i hele sameiet:

Alle hverdager. kl. 23:00 – 08:00

Lør- og søndag: kl. 23.00 – 10:00

Det skal ikke foretas støyende oppussing på søndager eller helligdager. Det samme gjelder hverdager etter kl 19.00. Dersom man av spesielle årsaker må fravike dette skal det henges opp nabovarsel i egen oppgang og evnt. berørt nabooppgang. Likeledes om man arrangerer fest som innebærer støy etter kl 23:00.

Skader e.l.

Hvis det oppstår skader i leiligheter der ingen er hjemme eller man ikke kan få tak i eier, har styret eller vaktmester rett til å skaffe seg adgang til leiligheten for å eventuelt stoppe eller forebygge skade. Problemer med stoppekraner, rør, radiatorer eller lignende skal varsles styret. Uvedkommende ting skal ikke kastes i klosettet. Det skal ikke monteres avtrekksvifte på bad eller kjøkken. På kjøkken kan det monteres kullfiltervifte.
Ved installasjon av vannpumper skal det installeres waterguard/lekkasjesikring. Man skal følge hensiktsmessig vedlikehold av apparatet. Hvis man ved eventuell skade kan dokumentere at dette har blitt fulgt vil det bli gitt en rabatt på egenandelen på 50%.

Bruksoverlating/fremleie

Bruksoverlating krever styrets samtykke ref. vedtektenes pkt. 3-2 (1). Blir godkjenning gitt, plikter aksjeeieren å gjøre sine leietakere kjent med selskapets vedtekter og husordensregler.

Fellesrom

Trappeoppganger, kjeller og loft er fellesrom, og iht brannforskrifter må alle beboere sørge for at disse rommene er ryddige. Barnevogner, sykler m.v. kan plasseres i trappelommene i kjellergangene, men ikke i andre fellesrom. Ingenting skal oppbevares utenfor bodene. Vått tøy skal heller ikke henges til tørk på loftet. Postkasser og ringeklokker skal merkes med like skilt. Postkassen skal ha hvitt skilt med svart skrift, beboer er selv ansvarlig for dette, posten gir disse gratis ved adresseendring eller man kan kjøpe hos Hemer i Vogtsgate. Skilt til ringeklokken bestilles fra styret på mail. Ved godkjent bruksoverlating plikter utleier å sørge for nye like skilt til fremleietakerne

Vaskeri/Tørkerom

Hvert vaskeri er utstyrt med elektroniske vaskemaskiner og en tørketrommel. Et tørkerom med normal romtemperatur er tilknyttet hvert vaskeri. Vaskemaskin og tørketrommel er tilknyttet et tidsur, og vil frakobles automatisk når vasketiden for dagen utgår. Tørketrommelen kobles ut en time etter vasketiden.

Vasketider:

mandag – fredag kl. 07.00 – 22.00

lørdag – søndag kl. 07.00 – 22.00

NB! Gjør deg kjent med bruksanvisningene som ligger i vaskeriet.

Bruk av vaskeri er inkludert i husleien, og du reserverer tid i vaskeriet ved å skrive navn og leilighetsnummer på de digitale vaskelistene. Hver beboer er ansvarlig for å rydde opp og gjøre rent etter seg. Vaskemaskinene skal ikke brukes til farging av tøy, vask av filleryer, ulltepper og lignende. Sameiet har store utgifter årlig pga mislighold av disse reglene. Beboerne bes vise hensyn og ikke bruke vaskerommet etter kl 22.00. Gjelder bruk av både vaskemaskin og tørketrommel.

Bruk av tørkerom og rulle

På grunn av støy for beboere i leilighetene over følger bruk av tørkerom og rulle vasketiden. Siste henting av tøy er kl 22.30. Tøy hentes samme dag, eller dagen etter vask. Tøy som ikke blir hentet, og som blir liggende over en lengre periode, kan kastes av de andre brukerne.

Vinduer og dører

Inngangs-, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst. Den enkelte beboer må være oppmerksom på mennesker som prøver å komme seg inn hoveddører uten synlig ærend. Tepper og klær skal ikke luftes eller ristes ut av vinduene. Ting skal ikke kastes ut gjennom vinduene.

Brannbalkonger

På brannbalkongene skal det være fri passasje, og man må derfor ikke plassere gjenstander der. Man skal ikke oppholde seg på brannbalkongene. De skal heller ikke brukes til lufting eller banking av tepper, tøy, sengeklær, møbler eller lignende.

Balkonger

Balkonger og eventuelle blomsterkasser holdes rene og ryddige av eierne. De skal heller ikke brukes til lufting eller banking av tepper, tøy, sengeklær, møbler eller lignende. Ved bruk av balkong som går over i brannbalkong skal områdene utenfor naboleilighetene respekteres slik at man unngår innsyn i og opphold utenfor naboleilighetene.

Markiser o.l.

Markiser skal ikke monteres. Skulle man ha et særskilte behov må man søke styret.

Husdyr

Man kan ha hund, katt eller andre husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne med bråk og lukt. Lufting av dyr skal ikke skje i gårdsrommet og plenene tilknyttet gården. Eier må fjerne avføring. Medfører husdyrholdet støy og luktproblemer utover rimelighetens grenser for de andre beboerne kan dette medføre vurdering av husdyrholdet.

Gårdsplassen

Motorkjøretøy kan stå i gården kun for av- og pålessing. Parkering skal skje i gatene. AS Torshovgaten 15 har avtale om borttauing av biler. Ulovlig parkerte kjøretøy kan fjernes for eiers regning og risiko. Sykler plasseres i sykkelstativene. Benker og bord i gårdsrommet er til for
alle beboerne, og det forutsettes at man rydder etter seg. Ro etter kl 23:00.

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Dugnad

Beboer er pliktig å delta på dugnad.
Normalt arrangert før 17 Mai.
Beboerne plikter å gjøre seg kjent
med informasjon fra styret som
henges opp på oppslagstavle i
trappeoppgangen.

Styret

Vedtekter

for Torshovgaten 15 boligaksjeselskap
org nr 821 584 752

vedtatt på generalforsamling den 10 mai 2006

Endret 4-2(2) og 7-1(1) på generalforsalmling den 22.05.2008. Endret genrealforsamling 11- 1, 28. mai 2019. Endret på generalforsamling 16. juni 202 Endret på generalforsamling 13. juni 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Torshovgaten 15 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 110 000 fordelt på 110 aksjer à kr 1000.-, fullt innbetalt og lydende på navn. Alle aksjer gir lik rett i selskapet.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Søknad om bruksoverlating skal sendes til OBOS som igjen kontakter styret for godkjennelse.

Det skal søkes om godkjenning dersom det kommer inn en ny leietaker, selv om dette skjer innenfor treårsperioden hvor aksjeeieren har rett til å leie ut leiligheten. Aksjeeier har selv ansvaret for at leietagers opplysninger er lagt inn på Vibbo. Det er viktig for styret å ha tilgang til kontaktinformasjon til leietager i tilfelle brann eller lignende.

(7) Ved brudd på vedtektene knyttet til bruksoverlating vil følgende sanksjoner inntreffe: Skriftlig påtale og advarsel, og pålegg om at den ulovlige utleien må opphøre. Dersom det skjer vedvarende brudd, i tydelig motstrid med pålegg fra styret, vil man i siste rekke kunne pålegge salg av leiligheten. Terskelen for dette vil riktignok være høy, og vil nok være mest aktuelt der en eier systematisk og med overlegg bryter utleiereglene og i praksis benytter leiligheten som en utleieleilighet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Aksjelaget har byggeforsikring gjennom Gjensidige. Vi betaler årlig en forsikringssum og aksjelaget har i stor grad tidligere betalt egenandelen i disse forsikringssakene. Beboer skal selv betale egenandel, hvis vår felles byggeforsikring blir brukt. Dette vil medføre at felleskapet kun betaler den årlige forsikringspremien, men at fellesskapet ikke betaler egenandel til hver beboer. Skyldes skaden noe utenfor vedlikeholdsplikten til aksjeeier, vil fellesskapet betale egenandelen.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, radiatoranlegg, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen. Det skal brukes autorisert rørlegger og elektriker når det man gjør oppgradering i leilighetene. I forsikringssaker skal dette dokumenteres til styret

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

11. Kommunikasjon fra forretningsfører til aksjeeiere.

11-1Elektronisk formidling.

All kommunikasjon fra styret og forretningsfører vil formidles elektronisk til aksjeeiere. Det er hver enkelt aksjeeiers ansvar å påse at styret og forretningsfører har korrekt elektronisk adresse til vedkommende.

Innkalling til generalforsamling vil sendes til alle aksjeeiernes kjente adresse i tillegg til en elektronisk versjon i henhold til vedtektenes punkt 8-3 første ledd.

Protokoll til årsmøte 2026 for AS TORSHOVGATEN 15

Organisasjonsnummer: 821584752
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 1. juni kl. 21:00 til 4. juni kl. 21:00 og møtet ble avholdt 1. juni 2026, Google meet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Kenneth Dokken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Bergli Verdich og Sigrid Steinsland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag 1: Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata.

Fremmet av: Anine Hansen

Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata. Forslaget er begrunnet med at bakgården i dag er åpen og lett tilgjengelig fra gaten. Dette fører til at personer som ikke bor aksjelaget bruker området, bl.a. til gjennomgang og lufting av hunder. Det foreslås derfor en enkel port. Hensikten er ikke å låse området, men å tydeliggjøre at dette er et privat område og øke terskelen for at uvedkommende går inn. Styrets innstilling: tre nøytrale og en i mot.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres en enkel port ved utgangen mot Presidentgata for å redusere uønsket bruk av bakgården
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag 2: Røykeforbud i bakgård.

Fremmet av: Kaja Blyverket

Beboer opplever at sigarettrøyk siver inn i leiligheten når det røykes utenfor inngangspartiet og i hagen. Styrets innstilling: styret støtter forslaget og viser til at det vi har fått tilbakemelding fra beboere at det oppleves sjenerende og at dette er positivt av hensyn til beboernes helse og trivsel.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas røykeforbud foran inngangsdørene og i bakgården.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hege Cecilie Omre (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Cecilie Omre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Margaux Edon (46 stemmer)
Janne Vaag. (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margaux Edon
Janne Vaag.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Bergheim (36 stemmer)
Kjetil Kooyman (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Bergheim
Kjetil Kooyman

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5551
AS TORSHOVGATEN 15

Velkommen til årsmøte i AS TORSHOVGATEN 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 21:00 og lukker 4. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5551

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 1. juni kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 1. juni kl. 18:00 , Google meet. .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag 1: Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata.
7. Forslag 2: Røykeforbud i bakgård.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TORSHOVGATEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Bergli Verdich og Sigrid Steinsland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 5551 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr

Sak 6

Forslag 1: Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata.

Forslag fremmet av:
Anine Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata. Forslaget er begrunnet med at bakgården i dag er åpen og lett tilgjengelig fra gaten. Dette fører til at personer som ikke bor aksjelaget bruker området, bl.a. til gjennomgang og lufting av hunder. Det foreslås derfor en enkel port. Hensikten er ikke å låse området, men å tydeliggjøre at dette er et privat område og øke terskelen for at uvedkommende går inn. Styrets innstilling: tre nøytrale og en i mot.

Forslag til vedtak

Det etableres en enkel port ved utgangen mot Presidentgata for å redusere uønsket bruk av bakgården

---

Sak 7

Forslag 2: Røykeforbud i bakgård.

Forslag fremmet av:
Kaja Blyverket

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer opplever at sigarettrøyk siver inn i leiligheten når det røykes utenfor inngangspartiet og i hagen. Styrets innstilling: styret støtter forslaget og viser til at det vi har fått tilbakemelding fra beboere at det oppleves sjenerende og at dette er positivt av hensyn til beboernes helse og trivsel.

Forslag til vedtak
Det vedtas røykeforbud foran inngangsdørene og i bakgården.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Cecilie Omre

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Vaag.
- Margaux Edon

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet.
- Velges på møtet.

Beretning av styrets arbeid 2025/2026

Det ble i 2025 gjennomført bytte av deler av styret, samt styreleder.

Møter

Det ble gjennomført ni styremøter i 2025. Det ble også gjennomført flere møter med OBOS prosjekt og Palmgren i forbindelse med bytting av vinduer.

Bytting av vinduer

Det har vært et omfattende prosjekt med bytting av vinduer i alle leiligheter. Prosjektet startet med innhenting av tilbud i 2024/2025. Palmgren AS ble etter en helhetlig vurdering valgt som entreprenør. OBOS prosjekt ble engasjert som prosjektleder og bisto aksjelaget i hele prosessen. Prosjektet var søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, noe som innebar at styret engasjerte Enerhaugen Arkitektkontor som ansvarlig søker. Avtale med Palmgren ble signert i juni 2025, og prosjektet ble gjennomført mellom oktober og desember 2025. Innvendige skader i leilighetene ble utbedret tidlig i 2026. Utvendige skader vil bli utbedret i løpet av 2026.

Styret søkte og fikk innvilget støtte av Oslo kommune til prosjektet. Kommunen dekket 20 prosent av kontraktssummen. Resten av kontraktbeløpet ble dekket av lån fra OBOS-banken. I forbindelse med dette ble allerede eksisterende fellesgjeld flyttet fra Handelsbanken til OBOS-banken. Aksjelaget har noe egenkapital som også er tiltenkt vindusprosjektet. Etter at alle kostnader er betalt, herunder utvendige skader, vil styret vurdere hvor mye av lånet som skal innfris med oppsparte midler.

HMS

Styret har gjennomført HMS-runde i borettslaget, sendt ut sjekkliste for elektrisk og branninstruks, samt delt ut nye batterier for røykvarslere til alle beboere. Røykvarslerne fra SFTY i oppganger, kjeller og loft følges opp av vaktmester og i app av styremedlemmene.

Firesafe har gjennomført kontroll av alle brannslukkere i kjeller og loft.

Avtaler
Styret inngikk avtale om Norgespris for fjernvarmevarmeanlegget og fellesanlegget.

Dugnad
Det har blitt gjennomført en høstdugnad og en vårdugnad. Aksjelaget ble klargjort for vinter og sommer med hagestell, raking o.l. Det ble også ryddet på loft og i kjeller, vasket vinduer i oppgang mm.

Enova - energikartlegging

Styret søkte og fikk innvilget støtte fra Enova til energikartlegging. Rapport skulle opprinnelig foreligge i 2025, men vi valgte av hensyn til vindusutbytting å avvente rapportering til etter prosjektet var ferdigstilt. Rapport ble mottatt i 2026.

Henvendelser

Styret har i 2025 besvart en rekke henvendelser fra beboere på e-post og i Vibbo fra beboere. Mange henvendelser har naturlig nok omhandlet vindusprosjektet. Ellers har henvendelsene blant annet omhandlet vaskeriene, generelt vedlikehold og utfordringer knyttet til inngangsdørene.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere slik det fremstår enn budsjettert og skyldes i hovedsak under andre inntekter at det er fakturert som tidligere år for 7 % vann og avløp til Torshov Invest. Men inntekten her nå er ført mot kostnaden kommunale avgifter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak under drift og vedlikehold bygninger utskifting av vinduer, balkongdører og dører med tilhørende arbeider. Det er og avvik under konsulenttjenester på bakgrunn av arbeidet utskiftingen ove

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av boligselskapets lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 657 790.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i TORSHOVGATA 15 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for TORSHOVGATA 15 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

TORSHOVGATA 15 AS
ORG.NR. 821584752, KLIENTNR. 5551

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 669 364	5 669 112	5 669 000	5 669 000
Andre inntekter	3	241 955	323 970	328 000	328 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 911 319**	**5 993 082**	**5 997 000**	**5 997 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-26 790	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-240 000	-190 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	12,13	-176 269	-213 074	-77 000	-77 000
Revisjonshonorar		0	-10 375	-10 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-160 369	-181 700	-153 000	-159 885
Konsulenthonorar		-238 503	-95 532	-105 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-6 821 261	-2 306 830	-516 000	-541 780
Forsikringer		-432 072	-584 207	-432 000	-483 840
Festeavgift		41 676	0	0	0
Kommunale avgifter	7	-1 011 453	-939 089	-1 164 000	-1 221 495
Energi/fyring	8	-1 096 132	-1 230 628	-1 270 000	-1 270 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 676	-325 618	-300 000	-322 000
Andre driftskostnader	9	-437 689	-437 379	-478 000	-513 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 918 587**	**-6 541 222**	**-4 779 000**	**-4 889 600**
DRIFTSRESULTAT		**-5 007 268**	**-548 140**	**1 218 000**	**1 107 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	60 969	144 721	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-477 557	-463 122	-431 000	-788 276
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-416 588**	**-318 401**	**-421 000**	**-778 276**
ÅRSRESULTAT		**-5 423 856**	**-866 541**	**797 000**	**329 124**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-5 423 856	-866 541		

Dokument-ID 09222115557577805221

TORSHOVGATA 15 AS
ORG.NR. 821584752, KLIENTNR. 5551

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 450 626	17 626 895
Andre varige driftsmidler	13	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 450 630**	**17 626 899**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 658	21 860
Forskuddsbetalte kostnader		339 274	0
Andre kortsiktige fordringer		0	55 954
Driftskonto OBOS-banken		1 590 240	412 959
Sparekonto OBOS-banken		2 567 784	1 361 095
Sparekonto OBOS-banken II		6 686	6 461
SUM OMLØPSMIDLER		**4 517 641**	**1 858 328**
SUM EIENDELER		**21 968 271**	**19 485 227**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		5 785 721	11 209 578
SUM EGENKAPITAL		**5 895 721**	**11 319 578**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 970 299	7 613 708
Annen langsiktig gjeld	16	242 400	242 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 212 699**	**7 856 108**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 313	89 889
Leverandørgjeld		1 739 175	216 103
Påløpte renter		4 363	2 476
Annen kortsiktig gjeld		0	1 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 859 851**	**309 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 968 271**	**19 485 227**
Pantstillelse	17	15 000 000	10 000 000
Garantiansvar		0	0

Dokument-ID 09222115557577805221

Oslo, 11.05.2026
Styret i Torshovgata 15 As

Alexander Bergli Verdich /s/ Sigrid Steinsland /s/ Janne Nevland /s/

Kaja Blyverket /s/

Dokument-ID 09222115557577805221

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 669 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 669 364**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Torshov Invest AS, viderefaktureringer festetomt 2025	170 374
Torshov Invest AS fyringskostnader 2024	70 477
Diverse innbetalinger	1104
SUM ANDRE INNTEKTER	**241 955**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
SUM STYREHONORAR	**-240 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-6 580 228
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 580 228**
Drift/vedlikehold bygninger	-58 824
Drift/vedlikehold VVS	-42 488
Drift/vedlikehold elektro	-16 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 916
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 025
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-41 765
Kostnader dugnader	-20 615
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 821 261**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 398
Vann- og avløpsgebyr	-664 759
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 011 453**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-64 003
Fjernvarme	-1 032 129
SUM ENERGI / FYRING	**-1 096 132**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 234
Diverse utstyr	-2 190
Vaktmestertjenester	-186 715
Vakthold	-35 027
Renhold ved firmaer	-109 863
Snørydding	-80 855
Andre driftskostnader	-2 150
Kontor- og datarekvisita	-799
Andre kontorkostnader	-1 006
Bankgebyr	-4 349
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 689**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 914

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	200
Andre renteinntekter	878
SUM FINANSINNTEKTER	**60 969**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-92 160
Pantegjeldsrenter	-64 677
Pantegjeldsrenter	-194 926
Pantegjeldsrenter	-88 931
Pantegjeldsrenter	-36 863
SUM FINANSKOSTNADER	**-477 557**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 436 767
Avskrevet tidligere år	-1 726 171
Våtromsrehabilitering 2004	14 836 157
Avskrevet tidligere år	-919 858
Avskrevet i år	-176 269
SUM BYGNINGER	**17 450 626**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	490 396	
Avskrevet tidligere	-455 370	
Avskrevet i år	-35 025	
		1
Tørketrommel 2		
Kostpris	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	
		1
Tørkeskap		
Kostpris	31 332	
Avskrevet tidligere	-31 331	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	41 481	
Avskrevet tidligere	-41 480	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4**

NOTE 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	110 000
SUM AKSJEKAPITAL	**110 000**

Aksjekapitalen er på kr 110 000

Dokument-ID 09222115557577805221

fordelt på 110 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,70 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-2 194 677	
Nedbetalt tidligere	180 234	
Nedbetalt i år	2 014 443	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2025	-10 749 940	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 896	
		-10 725 044
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,70 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2025	-3 277 057	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	31 802	
		-3 245 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 970 299**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-18 000
Andre innskudd	-224 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-242 400**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 970 299
TOTALT	**13 970 299**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 450 626
	17 450 626

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.26
Selskapsnummer: 5551 **Selskapsnavn:** AS TORSHOVGATEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Kenneth Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexander Bergli Verdich og Sigrid Steinsland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag 1: Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata.

Det etableres en enkel port ved utgangen mot Presidentgata for å redusere uønsket bruk av bakgården

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Forslag 2: Røykeforbud i bakgård.

Det vedtas røykeforbud foran inngangsdørene og i bakgården.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Hege Cecilie Omre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Janne Vaag.
- [ ] Margaux Edon

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Velges på møtet.
- [ ] Velges på møtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS TORSHOVGATEN 15

Organisasjonsnummer: 821584752
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 1. juni kl. 21:00 til 4. juni kl. 21:00 og møtet ble avholdt 1. juni 2026, Google meet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Kenneth Dokken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Bergli Verdich og Sigrid Steinsland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag 1: Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata.

Fremmet av: Anine Hansen

Etablere port ved utgangen fra bakgården mot Presidentgata. Forslaget er begrunnet med at bakgården i dag er åpen og lett tilgjengelig fra gaten. Dette fører til at personer som ikke bor aksjelaget bruker området, bl.a. til gjennomgang og lufting av hunder. Det foreslås derfor en enkel port. Hensikten er ikke å låse området, men å tydeliggjøre at dette er et privat område og øke terskelen for at uvedkommende går inn. Styrets innstilling: tre nøytrale og en i mot.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres en enkel port ved utgangen mot Presidentgata for å redusere uønsket bruk av bakgården
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag 2: Røykeforbud i bakgård.

Fremmet av: Kaja Blyverket

Beboer opplever at sigarettrøyk siver inn i leiligheten når det røykes utenfor inngangspartiet og i hagen. Styrets innstilling: styret støtter forslaget og viser til at det vi har fått tilbakemelding fra beboere at det oppleves sjenerende og at dette er positivt av hensyn til beboernes helse og trivsel.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas røykeforbud foran inngangsdørene og i bakgården.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hege Cecilie Omre (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Cecilie Omre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Margaux Edon (46 stemmer)
Janne Vaag. (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margaux Edon
Janne Vaag.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Bergheim (36 stemmer)
Kjetil Kooyman (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Bergheim
Kjetil Kooyman

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

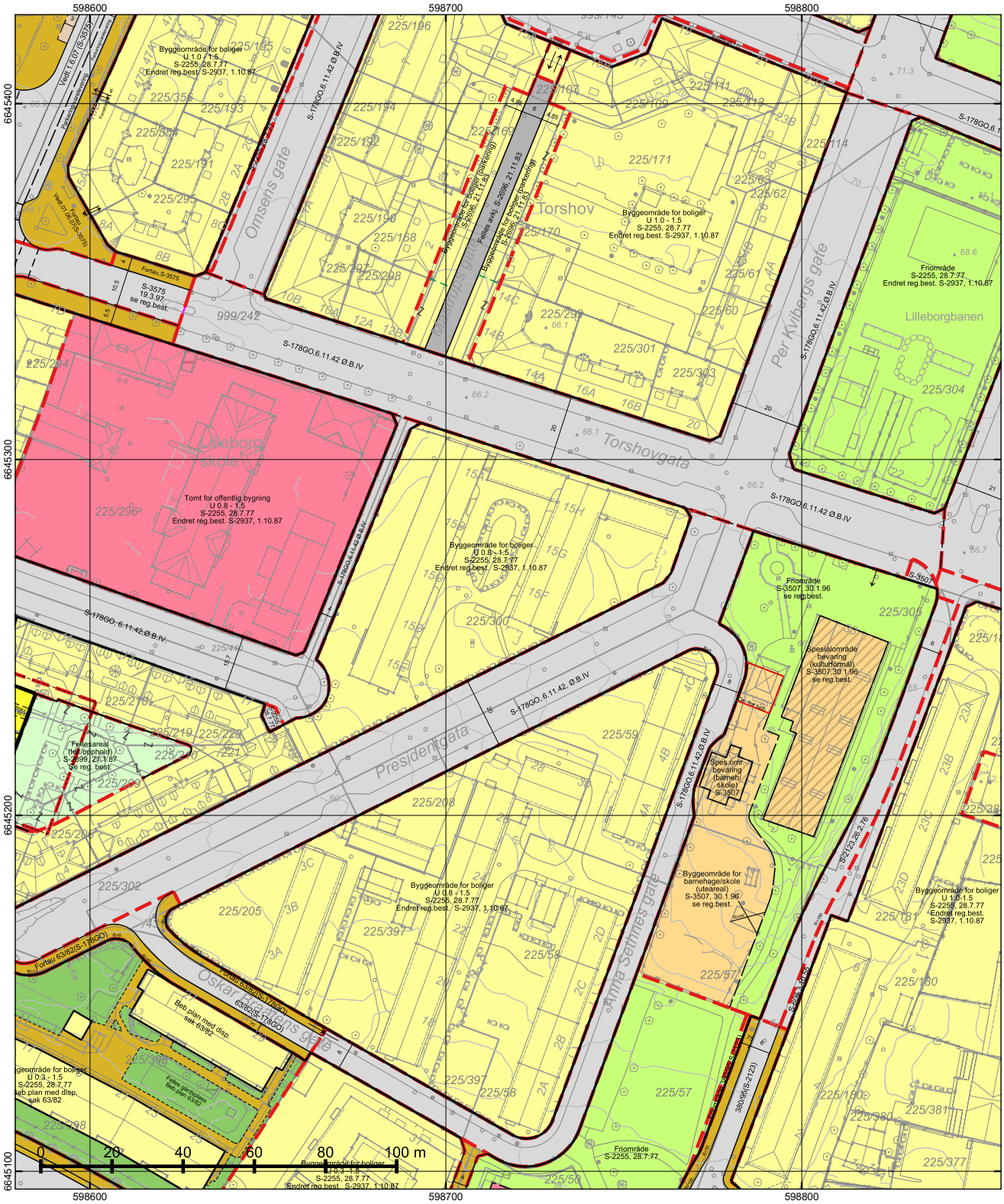
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

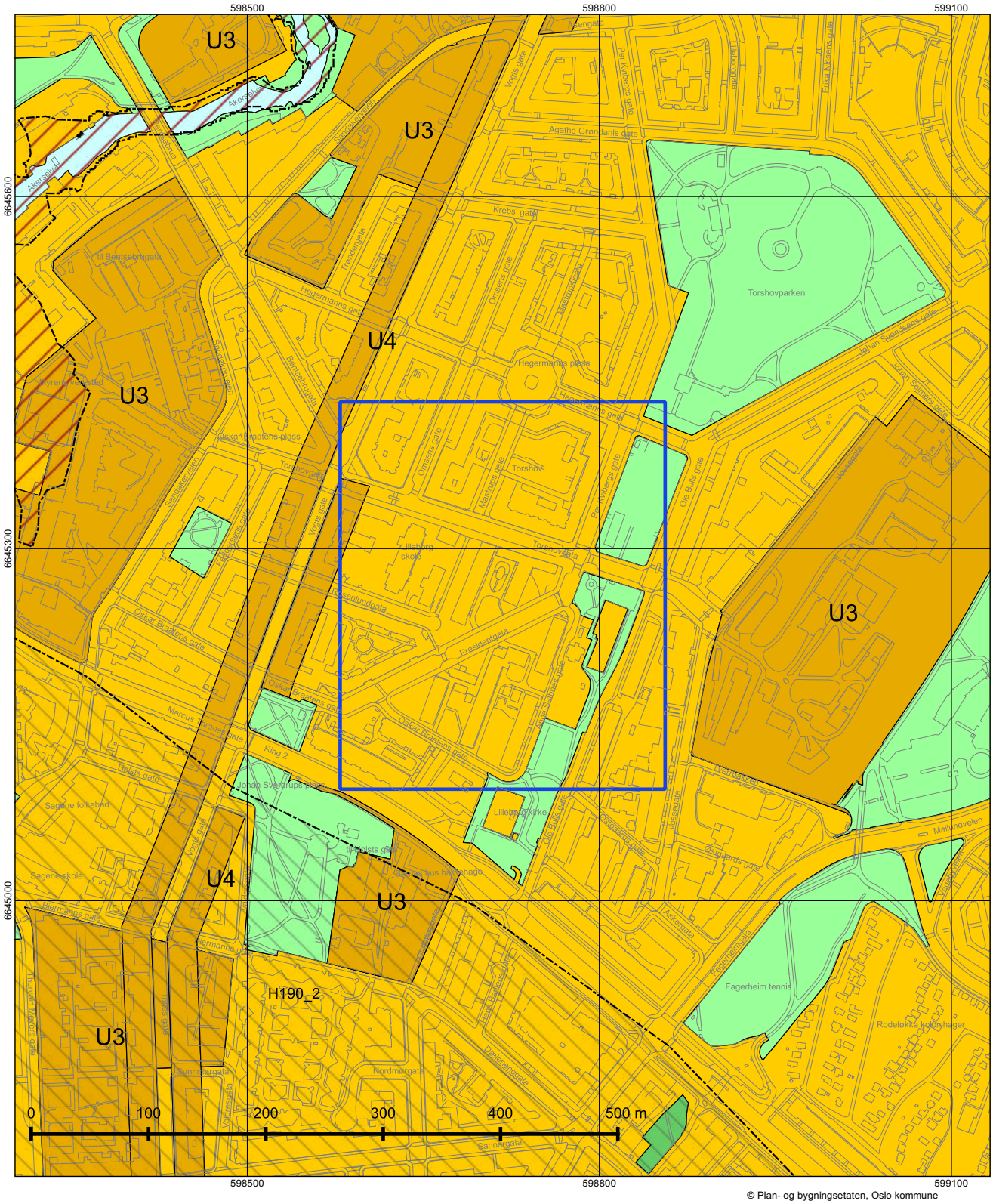
PlottID/Best.nr: 164178/ 86541519
Deres ref.:
Adresse: TORSHOVGATA 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/300

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164178/86541519
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541519
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 300.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 225, bnr. 300.

GNR. 225 BNR. 300

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1938.

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

6697 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

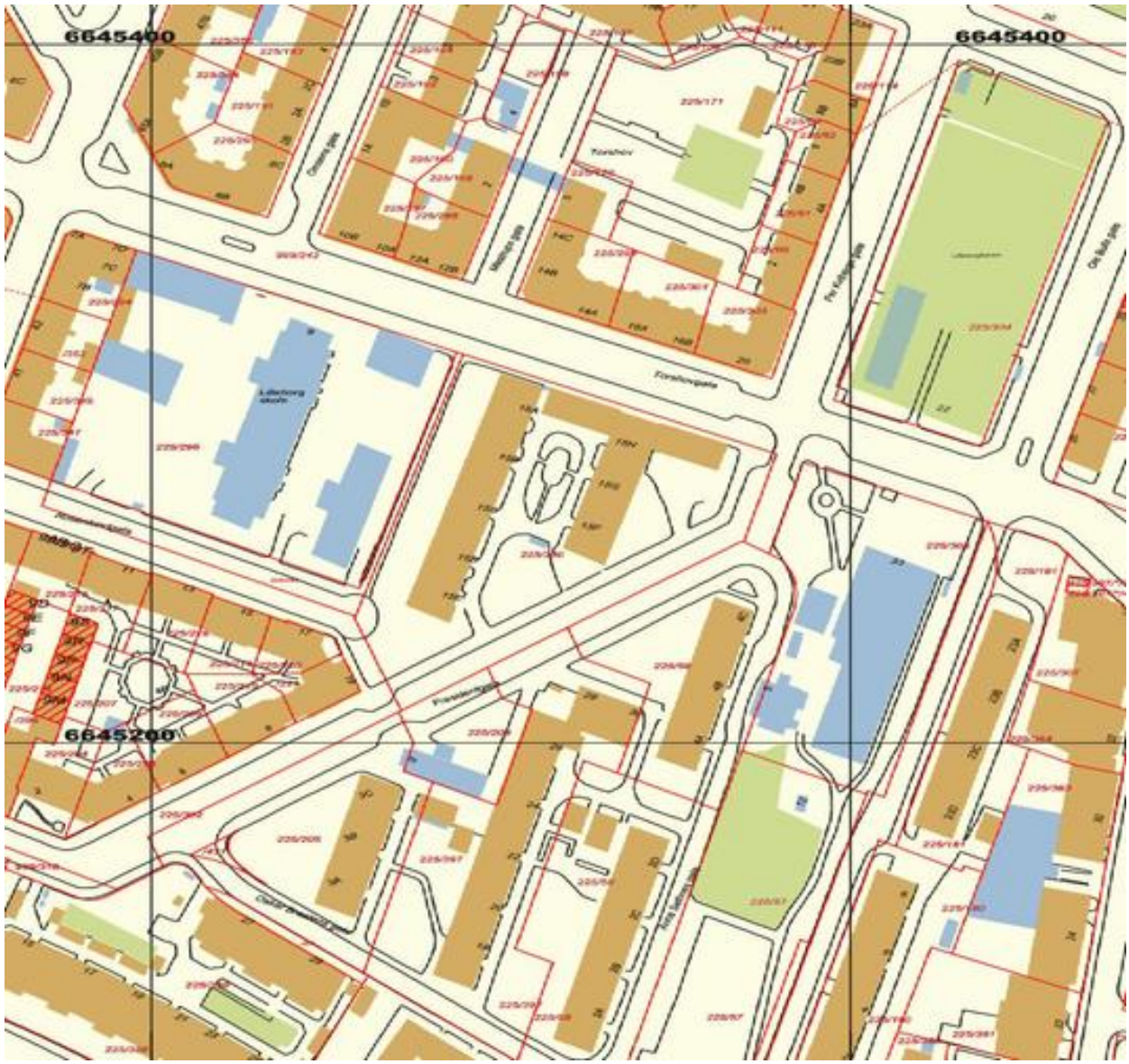
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13091-4	Katrine Støa	02.02.2026

Adresse: Torshovgata 15
Eiendom: 225/300
Ansvarlig søker: Fax Arkitekter AS
Tiltakshaver: AS TORSHOVGATEN 15

Ferdigattest – Torshovgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongsdører, mottatt 26.01.2026.

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.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.01.2026.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

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

Vennlig hilsen

Katrine Støa
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202555740_1_7_Situasjonsplan

Mottakere:
Fax Arkitekter AS, Sixten Stavelin

Kopi til:
AS TORSHOVGATEN 15, Alexander Bergli Verdich

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS

0506 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.10.2024
	202452309 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	TORSHOVGATA 15	Eiendom:	225/300/0/0
Tiltakshaver:	AS TORSHOVGATEN 15	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Torshovgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av ytterdører, mottatt 23.09.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202452309			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende og ny fasasde øst			1/6
Eksisterende og ny fasasde vest			1/7
Eksisterende og ny fasade mot gårdsplass			1/8
Dørskjema	E-4	11.04.2024	5/2

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

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

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AS TORSHOVGATEN 15, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.: Tor Egil Orvei | Vår ref.: 202005346-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Airin Manuli | Dato: 19.08.2020 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORSHOVGATA 15 A-H	Eiendom:	225/300
Tiltakshaver:	AS TORSHOVGATA 15, v/ Thale Parker	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Torshovgata 15 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av radiatorrør, samt nye branndører, mottatt 07.08.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Airin Axelsen Manuli - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS TORSHOVGATA 15, v/ Thale Parker, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

KOPI

Dato: 28 JAN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200301659-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORSHOVGATA 15	Eiendom:	225/300/0/0
Tiltakshaver:	AS Torshovgata 15 v/Geir Klaveness	Adresse:	Torshovgata 15, 0476 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

NYTT VEDTAK/FERDIGATTEST

Det vises til ferdigattest datert 23.01.2004. Dessverre er feil byggeplass-adresse oppgitt i vedtaket pga en datafeil. Vedtaket er dermed ugyldig og erstattes med vedlagt vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Nils Hjermann
For avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Torshovgt. 15
Torshovgata 15

0476 OSLO

Høiby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960083843	97/63338

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	27. oktober 1997

Arbeidssted : 225/0300 Torshovgata 15
Byggherre : A/S Torshovgt. 15, Torshovgata 15, 0476 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERINT/FORNYELSE M.M.

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.10.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

A N M E L D E L S E .

7 bl. tegninger.

N.v. BYGNINGSRÅDET Rj.Nr. 503/38 Oslo

Duplikat sendt Brandsjefen.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningsmus

på matr.-nr. 15 Torsnovgaten. Blokk I.

Innlevert 26. mars 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28-3-1938.

E. Gulbrandsen

V

Torsbergaten 15, Blokk I, v.nr.[illegible]
Brandsjefen Rj.nr. IV 503/1938.

Reg. chefen jr nr.
mott 29 MAR 1938

Oversendes herr reguleringssjefen.
Den omsøkte bebyggelse ligger på grunnen nr. 15 Torsbergaten som er en parsell av nr. 19 Torsbergaten og inntegnet med grønt på blad 1.
Tilstrekkelig adkomst og v. vann tilstedeværes, men bebyggelse av nr. 15 Torsbergaten er ikke innkommet.
Det med grønt strek inntegnet areal av nr. 19 Torsbergaten tilhører A/S Oslo Sporveier.
Oslo opmålingsvesen, den 29. mars 1938.

Skjønsberg

A. E. Hjort

A N M E L D E L S E .

9 pl. tegninger.

B.D. 494/38

Duplikat sendt Brandsjefen.

V

Ekspedisjons-Dokument

Opmålingsvesenet
Mott 25 MAR 1938

angående våningshus og butikksbygning

på matr.-nr. 15 Torvhovgaten. Blokk II.

Innlevert 25. mars 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabofortold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26-3-1938.

F. C. Strandsen

Reg. chefen j. nr.
mott 28 MAR 1938

Torvhovgaten 15 Blokk II, våningshus og butikksbygning.
Opmålingschefens skriv. av 26/3-1938.

Overmåler herr reguleringschefen.

Den anmeldte nybyggelse ligger på grunnen nr. 15 Torvhovgaten, som er en tomvell av nr. 10 Torvhovgaten.

Tilbygg er rektivert og er under utførelse.

Tet med brun strek inntegnet grunn nr. 33 Torvhovgaten tilhørende A/S Oslo Sporveier.

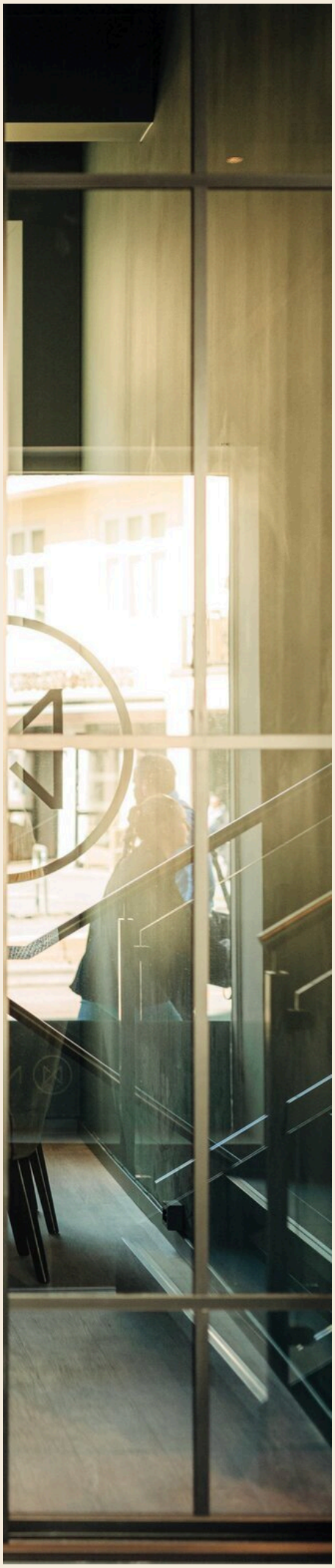
Oslo opmålingsvesen, den 28. mars 1938.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0230/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torshovgata 15G 0476 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 300 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Irina Therese Bjørnhaug
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.bjornhaug@nordvikbolig.no
976 94 938



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: