NORDVIK

Torshovgata 3B

2 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Torshovgata 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Nabolagsprofil
24	Om boligen
34	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.07.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende 3-roms hjørneleilighet oppusset i 2022 med sentral beliggenhet | Klassisk bygård | Takhøyde på 3m | Lave FK

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**151 090,-**
Totalpris	**6 151 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 600,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

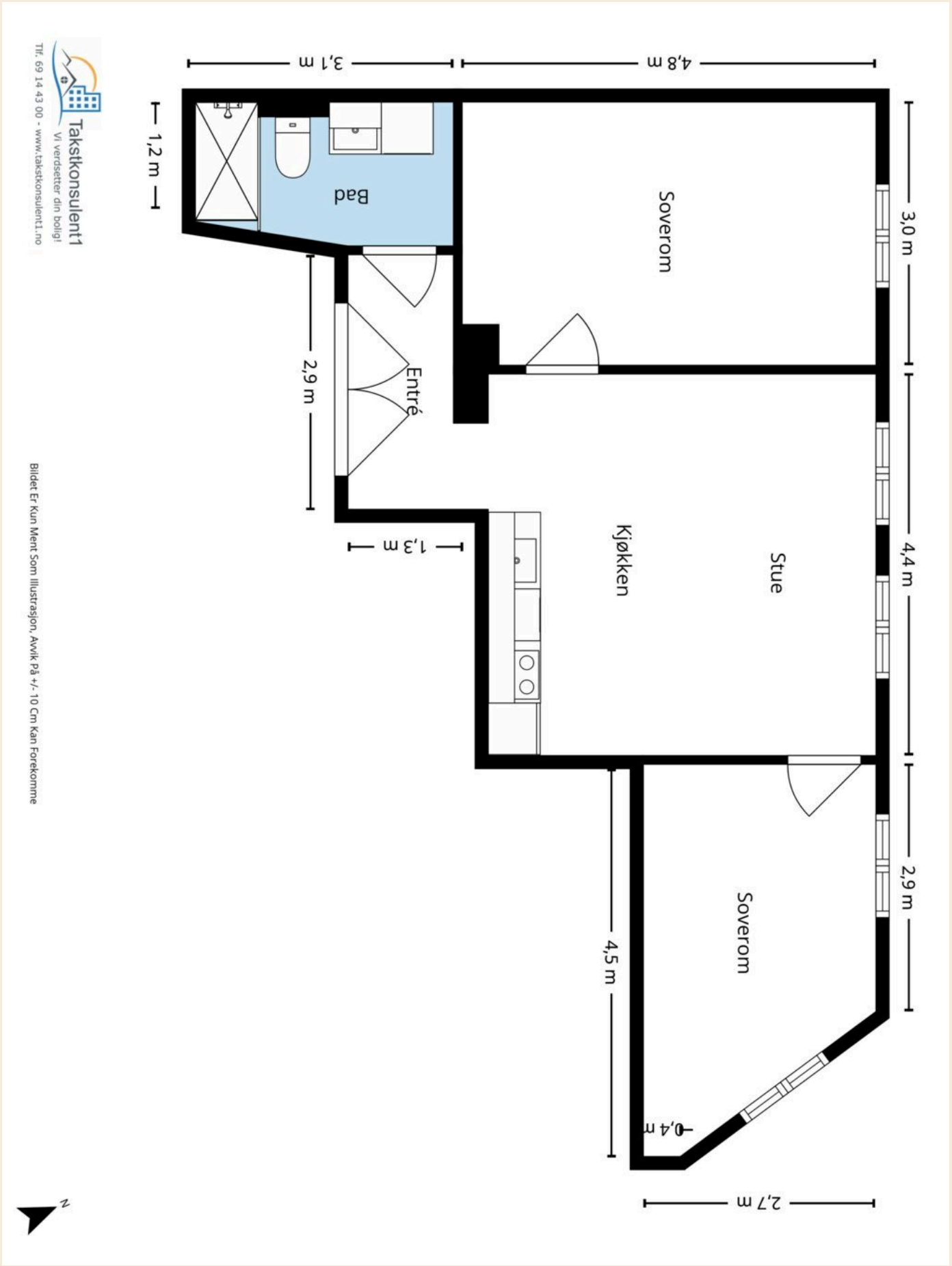
Velkommen til Torshovgata 3B, en super sentral 3-roms som i sin helhet oppusset i 2022 da bygården var under renovering. Boligen ligger i et sentralt og attraktivt område med kort vei til alle servicefasiliteter, offentlig kommunikasjon og parker. I tillegg er bakgården pent opparbeidet med sittegrupper for beboerne.

Innvendig kan du vente deg en innflyttningsklar leilighet med stilrene valg og takhøyde på 3m. Den gode planløsningen byr på 2 soverom i hver sin ende av leiligheten, tidløst bad med opplegg for vaskemaskin og stue i åpen løsning med kjøkkenet. Gjennomgående for hele boligen er store vinduer som sammen med takhøyden skaper en god atmosfære.

Verdt å merke seg:
Lave felleskostnader
Vedlikeholdt klassisk bygård
Kjellerbod
Umiddelbar nærhet til byen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm





Kjøkkenet og stuen ligger i en åpen løsning og skaper et sosialt rom.







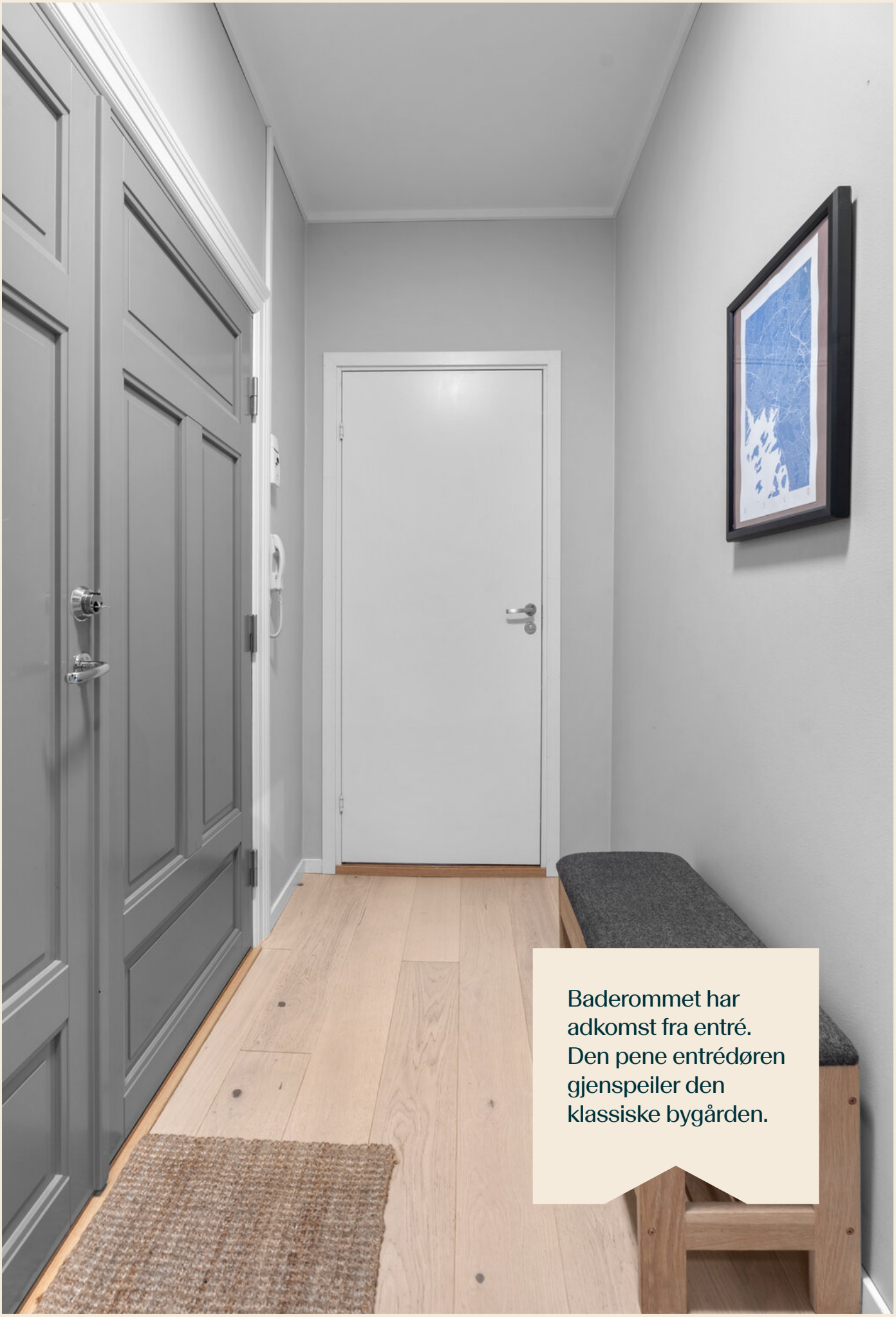






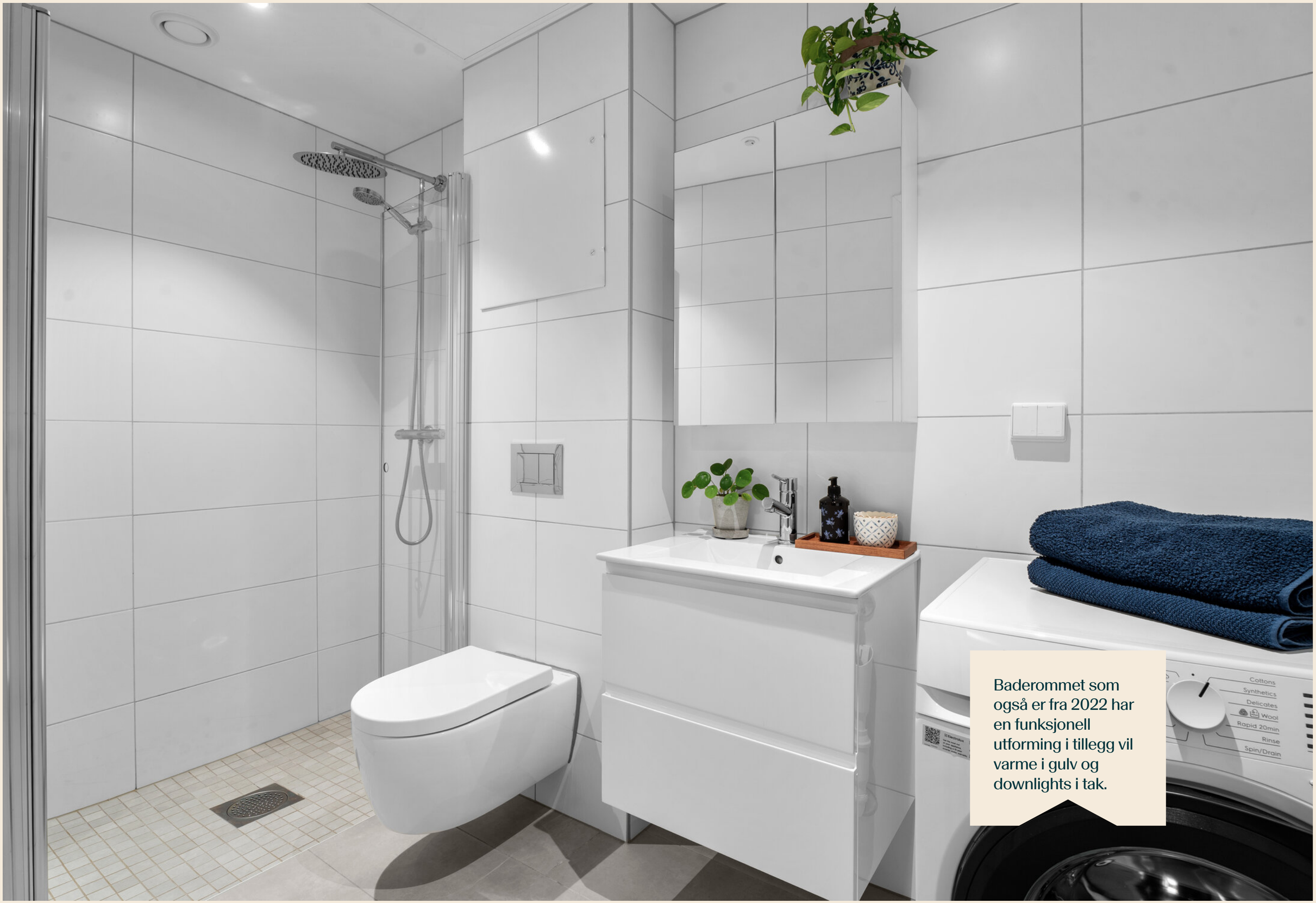






Baderommet har adkomst fra entré. Den pene entrédøren gjenspeiler den klassiske bygården.





Baderommet som også er fra 2022 har en funksjonell utforming i tillegg vil varme i gulv og downlights i tak.




B




nieu
Sone
30
nieu
MAGNETEN
ÅPBORN

Rett ved Akerselva på Lilleborg ligger Villa Paradiso.





Ved parken Myraløkka som er kun minutter fra boligen har du nye Myra Bro som krysser turstien langs elven.

Det er heller ikke lange veien til badstuen på Lilleborg.





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





Torshovgata 3B

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole		23 min

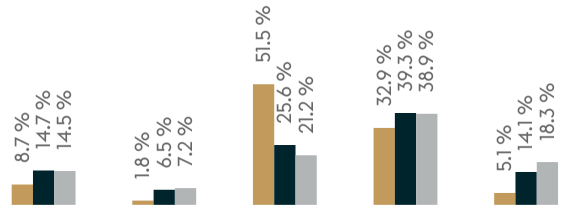
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
Sinsen	Linje 4, 5	20 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	67 barn	1 min 0.1 km
Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	2 min 0.2 km
Oskar Braaten barnehage (1-6 å...	41 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	3 min
Myrens Sportssenter	3 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0398/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Torshovgata 3B, 0476 OSLO
Gnr 225, bnr 290, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erling Harald Wisløff

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue.
Total BRA: 57 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
En kjellerbod på ca. 5,2 m². Takhøyden ble målt til ca. 1,95-198 m. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten inneholder Entré, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue i åpen løsning.
I tillegg disponerer seksjonen 1 bod i kjelleren.
Pent opparbeidet bakgård til bruk for beboerne med platting, sittegrupper og beplantning.

Standard
Leiligheten ble oppusset i 2022 og har gjennomgående god standard. Det får du oppleve ved første steg inn i entréen som viser frem den pene 1-stavs parketten som strekker seg gjennom hele leiligheten foruten på badet. Entrédøren gjenspeiler den klassiske bygården med profileringer og størrelsen. Dørcallingen gjør det enkelt å slippe inn gjester i ditt nye hjem.

Badet er praktisk plassert ved inngangen og har flislagte overflater, varme i gulv og downlights i taket. Badet er bare 4 år, og innredningen består av dusjhjørne med regnfall, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med skuffer, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Valgene som er tatt er tidløse og utformingen funksjonell.

Kjøkkenet og stuen ligger i en åpen sosial løsning med takhøyde på 3,05m og store vindusflater som gir rommet en svært god romfølelse. I dag er spisebordet naturlig plassert i tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen

har slette fronter, en pen benkeplate, belysning under overskap og integrerte hvitevarer. For øvrig har rommet en svært god planløsning som gir deg god plass til sofagruppe og TV-møblement.

I hver sin enda av stuen er det soverom, og hovedsoverommet ligger til venstre i det du kommer inn i rommet. Her inne beholder du den gode takhøyden, og har plass til stor dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobe. Soverom nr. 2 har de samme kvalitetene, og egner seg til både barnerom, gjesterom, kontor eller en kombinasjon.

I bakgården er det laget felles uteområder som beboerne kan benytte seg av. Den store plattingen har både belysning, beplantning og sittegrupper som legger til rette for et godt bomiljø. Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren på 5 m².

- ØVRIG INFORMASJON -
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Malte og har 2-lags isolerglass årstall 1990.
Innerdører: Glatte innerdører.
Overflater: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og flis. Gulv med 1-stavs parkett og flis.
Takhøyden i stuen ble målt til: 3,05 m
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JIBygg AS. Bygården ble totalrenovert i 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JIBygg AS. Bygården ble totalrenovert i 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendomsservice AS. Utbedret sprekker i murvegg på vestsiden av bygget.

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: JIBygg AS oppgraderte all elektrisk i bygården i 2022 i regi av Torshovgata 3 AS. Jeg besitter ikke samsvarserklæring for denne jobben. Boligelektrikeren fikset lampe i entree, stikkontakt, komfyrvakt og en sikring i sikringsskap 10.07.2024. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JIBygg AS. Bygården ble totalrenovert i 2022.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Sikring på badet har gått 5-6 ganger i løpet av de siste årene. Elektriker fant ikke årsak, ble anbefalt å ikke ha høy temperatur på varmekabler samtidig som vaskemaskin og varmtvannsbereder går.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilstandsrapporten nevnte skjeve gulv da jeg kjøpte leiligheten, de er ikke gjort noe med, så de er fortsatt skjeve. Noe svikt i parketten ved overgang mellom stue og soverom.

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.
Ja

Beskriv: Har observert Majorstuabiller ved et par anledninger.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Fronten på oppvaskmaskinen falt av en gang i 2025, den ble byttet med en ny front.

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? Det eksisterer tilstandsrapport for boligen fra 01.03.2024.

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: Man kan høre trikken fra nabogata.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: fellesutgifter ble justert iht inflasjon i 2026 med 4%. Man kan anta en tilsvarend økning for årene som kommer.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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:

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Våtrom > 2. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Sikringen på badet har løst ut 5-6 ganger i løpet av de siste årene. Elektriker har undersøkt, men ikke funnet årsaken. Det ble anbefalt å unngå å ha høy temperatur på varmekablene samtidig som vaskemaskin og varmtvannsbereder er i bruk.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et årlig strømforbruk på 13 091 kWh, det har tilsvart en årlig kostnad på kr 12 584,-
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 2 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, felles byggforsikring, forretningsførsel, m.m.

Sameiet har vedtektsfestet fordelingsnøkkel for felleskostnadene som avviker fra sameiebrøk, se vedtektenes pkt 6.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 700,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 443 271,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 773 083,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger har tegnet eget abonnement med GlobalConnect for internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-D, orgnr. 932838656

Om sameiet
Sameiet består av 23 seksjoner hvorav 2 er næringsseksjoner.

Fra årsmøte 2026:
- Det ble vedtatt å sette av kr 12.000 for konstruksjoner og innkjøp av egnede planter til bakgården. Tilhørende arbeid er tenkt utført av beboerne selv og uten innleie av håndverkere.
- I sameiet er det 9 leiligheter med balkong. Balkongene er finansiert gjennom individuelle lån, og hver seksjonseier betaler månedlig ned på sin andel av lånet. Årsmøtet vedtar at seksjonseiere med balkong gis anledning til å innfri sin andel av balkonglånet. Alle kostnader knyttet til denne ordningen med blant annet etablering og løpende kostnader skal dekkes av de seksjonseiere som benytter seg av ordningen, fordelt forholdsmessig mellom disse. Alle seksjoner uten balkong skal holdes fri for kostnader

Styre har jobbet med en rekke tema i perioden:
· Reparasjon murverk i gesims i oppgang A
· Strømavtalen ble tilknyttet Norgespris
· Gjennomføring av årskontroll på brannsikkerhet og El-anlegget
· Håntering av skader etter innbrudd i kjelleren i oppgang B
· Utbedring av ytterdører med nye låskasser, nye vrider og nye dørpumper
· Etablering av postkasse for avisabonnement på utsiden av porten
· Reduksjon av avfallsdunker for restavfall fra 4 til 2 beholdere
· Inngått leieavtale for matter i inngangspartier i alle oppganger, starter 03/2026

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16368220225
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 1 059 597,99
Innfrielsesdato: 30.12.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

BALKONGLÅN:
Totalt Kr 1 265 558
fordelt på seksjon 5,9,10,15,16,17,21 og 22 = kr 140 618 pr seksjon.
DNB.
20 års
løpetid (ikke avdragsfritt).
Kostnad med balkonglån skal fordeles likt på de seksjonene som har fått montert ny balkong

Denne seksjonen har kr 0,- i gjeld.

Sameiet har ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 544,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 29 467,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 20 035,-

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Verdt å bemerke seg:
Fordelingsnøkkel for felleskostnader fraviker fra tinglyst sameierbrøk, ref. punkt 6 i vedtektene som angir en eierbrøk på 65,8/1781,5

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr tillates gitt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, i tilfelle må dette fjernes med det samme.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90968370

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 626 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger sentralt til på Torshov, men i en rolig og tilbaketrukket gate. Av mange blir Torshov ansett for å være det mest vellykkede utbyggingsprosjektet i hele Oslos historie. Arkitekturen er unik og bakgårdene er enorme. Fortsatt i dag gir boligene sunne boforhold og er svært populære. Dette er noe den glade Torshovbeboer fortsatt nyter godt av. Torshov er et levende strøk velegnet for den som tiltrekkes av Oslos pulserende byliv, og samtidig behøver nærhet til gode rekreasjonsmuligheter. Leiligheten har en attraktiv, urban og sentral beliggenhet, men ligger samtidig tilbaketrukket. Som strøk har Torshov et historisk sus over seg.

Området er preget av vide gater med god avstand mellom kvartalene. Bydelens gårdsrom er noe som ble ilagt ekstra oppmerksomhet når gårdene ble bygget, de er romslige og har flotte fasiliteter. Utbyggerne hadde også et fokus på at beboerne skulle ha nok friområder å boltre seg på. I dag ser vi dette i flotte rekreasjonsområder som Torshovparken og aktivitetsparken. Området har meget god tilgang til kollektivtrafikk, restauranter og forretninger. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema1000 Torshov som ligger kun 2 minutters gange unna boligen, samt Bunnpris (søndagsåpen) kun 3 minutter unna. Torshovparken og andre friområder ligger også i umiddelbar nærhet. Dette gir mange muligheter for herlige søndagsturer eller en sykkeltur langs Akerselva.

For den litt mer aktive finner man også fotballbane, volleyballbaner, lekeplass og treningssentre i nærheten. Baker Hansen, Soria Moria, Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkestallen er populære cafeer og spisesteder. For den som liker å trene innendørs er nærmeste treningssenter

Myrens Sportssenter og Mudo Torshov, henholdsvis 3 og 8 minutter unna til fots.

Gode handlemuligheter med butikker som Rema 1000, Meny, Kiwi og populære slakter Strøm-Larsen, samt døgnåpne Deli de Luca og 7-Eleven. Det er kort vei til Storo Storsenter med butikker og serveringssteder mens Sandaker senter ligger rett rundt hjørnet. Flere parker i nærmiljøet med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter som Torshovparken, Torshovdalen, samt Myraløkka. I tillegg er det kort vei til Akerselva med omkringliggende grøntområder. Det er kort vei til Sats og Studentidretten i Nydalen, Sats Sagene, Crossfit Sagene, Myrens Torshov og populære klatreverket. I tillegg er Grünerløkka med sine mange spisesteder kun 5 min unna med trikk.

I dette klassiske området vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Torshovgata 3 A-C, bruksendring av loftsetasjen med tilhørende fasadeendringer, etablering av bad i underliggende, eksisterende leiligheter og endring av brannskillen, bruksendring av deler av kjeller - Riving av carport" datert 26.11.2024.

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for Torshovgata 3 A-C - Våningshus datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, og følger reguleringsplan s-2255 datert 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Pågående plansaker i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Sakstype: Detaljregulering
Hovedhensikten med tiltaket er å sikre fremkommelighet for trikk, men strøksgate-hensynet vil ivaretas ved planlegging av tiltaket. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.

Pågående byggesaker i området:
Rosenlundgata 6 A-B - forhåndskonferanse - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202507239
Siste bevegelse: Siste dok. 06.03.2026

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

301/225/290/8:
07.01.1887 - Dokumentnr: 900267 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:290 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1935 - Dokumentnr: 990869 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:290 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2026 - Dokumentnr: 785117 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.06.2024 - Dokumentnr: 1585974 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/2153
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (gratis veiledning) kr. 2 100,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-

Samlet skal selger betale kr. 147 900,- 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 29. juli 2026

Ansvarlig megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Torshovgata 3 B, 0476 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 290, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1806 **Referansenummer:** KV1319

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1899. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Selveierleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,05 m.

Det meste av overflatene ble pusset opp i 2022.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

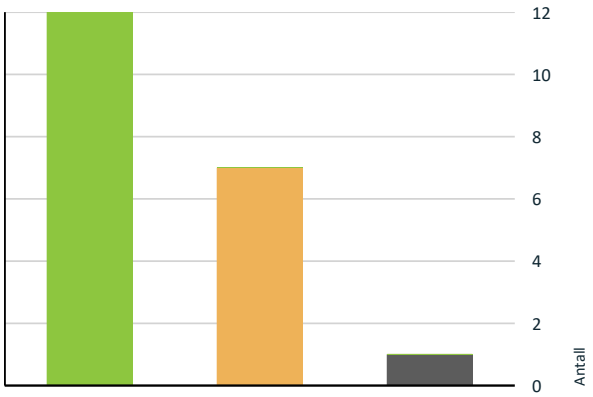
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etaJe > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Våtrom > 2. etaJe > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etaJe > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etaJe > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etaJe > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sikringen på badet har løst ut 5-6 ganger i løpet av de siste årene. Elektriker har undersøkt, men ikke funnet årsaken. Det ble anbefalt å unngå å ha høy temperatur på varmekablene samtidig som vaskemaskin og varmtvannsbereder er i bruk.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1899

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2022	Oppussing av leilighet	Leiligheten ble betydlig oppusset i 2022.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken: Gulv med 1-stavs parkett.

TG 1 Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,05 m.

Det meste av overflatene ble pusset opp i 2022.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen og entreen.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det har blitt observert Majorstuabiller ved et par anledninger.

TG 2 settes på grunn av registrerte tegn til Majorstuabiller samt usikkerhet om omfanget.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser i egenerklæringen at det har blitt observert Majorstuabiller ved et par anledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre en grundig inspeksjon for å kartlegge omfanget av Majorstuabiller, samt iverksette nødvendige tiltak for bekjempelse dersom aktivitet påvises.
Konsekvensen av å ikke undersøke og utbedre kan være økt risiko for skade på treverk og konstruksjoner over tid.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETAJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETAJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

TG 2 settes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETAJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETAJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

2. ETAJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig oppbrett av membran oppbrett ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. ETAJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

2. ETAJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETAJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETAJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETAJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 100 liters varmtvannstank. Plassert i himling på bad.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det er opplyst at anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert i 2022.

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

Vurdering av avvik:

- Sikringen på badet har løst ut 5-6 ganger i løpet av de siste årene. Elektriker har undersøkt, men ikke funnet årsaken. Det ble anbefalt å unngå å ha høy temperatur på varmekablene samtidig som vaskemaskin og varmtvannsbereder er i bruk.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

Det er sprinkelanlegg i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Sikringen på badet har løst ut 5-6 ganger i løpet av de siste årene. Elektriker har undersøkt, men ikke funnet årsaken. Det ble anbefalt å unngå å ha høy temperatur på varmekablene samtidig som vaskemaskin og varmtvannsbereder er i bruk.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

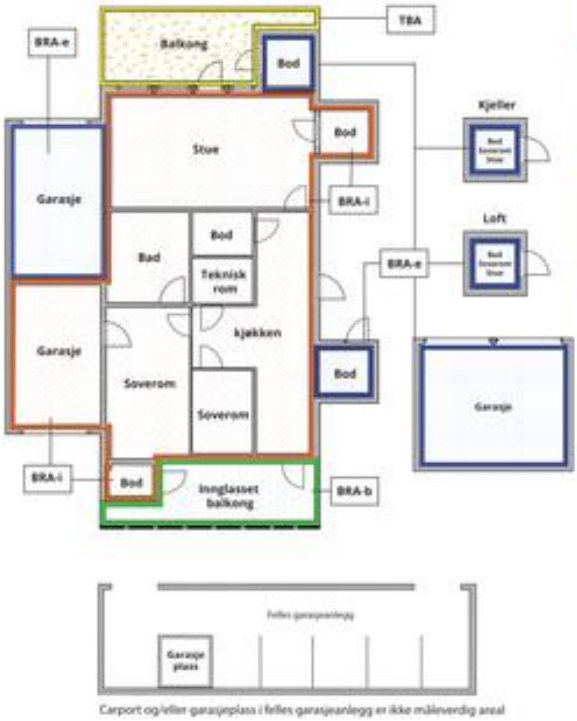
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etaJe	57			57	
Kjeller		5		5	
SUM	**57**	**5**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etaJe	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,2 m². Takhøyden ble målt til ca. 1,95-198 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble utført arbeider ifm oppussing av hele leiligheten i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Erling Harald Wisløff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	290		8	626 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torshovgata 3 B, 0476 OSLO

Hjemmelshaver
Erling Harald Wisløff

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D	81 / 2153	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	932838656

Felles formue
Kr. 4 544 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90968370			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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
22. juli 2026

Oppdragsnummer
20-0398/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torshovgata 3B, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Erling Harald Wisløff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. april 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
Polisenummer: 94060880
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JIBygg AS. Bygården ble totalrenovert i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JIBygg AS. Bygården ble totalrenovert i 2022

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendomsservice AS. Utbedret sprekker i murvegg på vestsiden av bygget.

---

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: JlBygg AS oppgraderte all elektrisk i bygården i 2022 i regi av Torshovgata 3 AS. Jeg besitter ikke samsvarserklæring for denne jobben. Boligelektrikeren fikset lampe i entree, stikkontakt, komfyrvakt og en sikring i sikringsskap 10.07.2024. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JlBygg AS. Bygården ble totalrenovert i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sikring på badet har gått 5-6 ganger i løpet av de siste årene. Elektriker fant ikke årsak, ble anbefalt å ikke ha høy temperatur på varmekabler samtidig som vaskemaskin og varmtvannsbereder går.

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten nevnte skjeve gulv da jeg kjøpte leiligheten, de er ikke gjort noe med, så de er fortsatt skjeve. Noe svikt i parketten ved overgang mellom stue og soverom.

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.

Ja

Beskriv: Har observert Majorstuabiller ved et par anledninger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fronten på oppvaskmaskinen falt av en gang i 2025, den ble byttet med en ny front.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det eksisterer tilstandsrapport for boligen fra 01.03.2024.

---

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: Man kan høre trikken fra nabogata.

---

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?

Ja

Beskriv: fellesutgifter ble justert iht inflasjon i 2026 med 4%. Man kan anta en tilsvarend økning for årene som kommer.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0398/26

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0398/26 . Vår ref.: 0274-1-08 Dato: 08.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-D
Organisasjonsnr:	932838656
Seksjonseier:	Wisløff, Erling Harald
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Torshovgata 3 B, 0476 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	225
Bnr.	290

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90968370.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Parkering: Ingen parkering på eiendommen.
BALKONGLÅN: Totalt Kr 1 265 558 fordelt på seksjon 5,9,10,15,16,17,21 og 22 = kr 140 618 pr seksjon. DNB. 20 års løpetid (ikke avdragsfritt). Kostnad med balkonglån skal fordeles likt på de seksjonene som har fått montert ny balkong, se årsmøte 5.2.2024.
Sameiet har vedtektsfestet fordelingsnøkkel for felleskostnadene som avviker fra sameiebrøk, se vedtektenes pkt 6.
Kategori felleskostnad bolig og næring økes 4% fom 1. april 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16368220225
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	1 059 597,99
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 600,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost bolig	2 600,00	

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:	35,-
Fradragsberettigede kostnader:	49,-
Annen formue:	4 544,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16368220225
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christoph von Mach, e-post: torshovgata-3-a-d@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. 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 pr. 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.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. 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

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 07.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120125 Husordensregler Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 0301 **Gårdsnr.:** 225 **Bruksnr.:** 290 **Seksjonsnr.:** 8
Adresse: Torshovgata 3B, 0476 OSLO
Referanse: 20-0398/26

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 274
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 17:00, Torshovgata 3A (i lokalene til Common Ground AS, hvis det er stemning for det flytter vi oss over til Grisen på motsatt side av gaten).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Likviditetsbudsjett 2026
7. Fastsettelse av honorarer
8. Saksfremlegg sak 1 forskjønning av bakgården
9. Saksfremlegg sak 2 IN-ordning for balkonglånet
10. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

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.

Styrets innstilling

Styreleder Christoph von Mach vil har rollen som møteleder.

Forslag til vedtak

Christoph von Mach er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styremedlem Fredrik Gudbrandsen og en deltaker i årsmøte signerer protokollen.

Styrets innstilling

Styremedlem Fredrik Gudbrandsen og en deltaker i årsmøte signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Fredrik Berger Gulbrandsen er valgt.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 0274 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 274 Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-D - revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Likviditetsbudsjett 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre hat utarbeidet likviditetsbudsjett for regnskapsåret 2026. Kostnadsposter er basert på allerede indeksregulerte kostnader som er kjent og kostnader som vi vet vil bli indeksregulert i løpet av regnskapsåret. Budsjettet kommer frem til en positiv balanse og et overskudd på 16.000kr. Årsmøte går gjennom tallene i fellesskapet.

Styrets innstilling

Likviditetsbudsjett for 2026 legges til grunn for regnskapsåret.

Forslag til vedtak

Likviditetsbudsjett for 2026 legges til grunn for regnskapsåret.

Vedlegg

3. likviditetsbudsjett 2026.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret bør indeksreguleres i tråd med regulering av andre kostnader og foreslås økt fra 45.000kr til kr 46.800kr. Dette tilsvarer en økning av 4%.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 46.800kr.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret settes til kr 46.800kr.

Sak 8

Saksfremlegg sak 1 forskjønning av bakgården

Forslag fremmet av:
Birger Berge, seksjon 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslått sak fra Birger Berge:

Det føreslåast å sette av eit beløp til å beplante bakgården ved utviding av eksisterande bedd, oppsetting av plantekasser og/ eller snekring av plantekasser, samt innkjøp av jord, blomar, busker, etc. Bebuarane kan samarbeide om dette på dugnadene, eller sameiget kan opprette ei gruppe frivillige som driv spesielt med dette, typ "Torshovgata hagelag". Føreslår at det setjast av 20 000 til formålet.

Styrets innstilling

Styre har tidligere allerede fått mandat av sameie til å utrede komplettering av gjerde mot nabotomt og etablering av plantekasser. Gjerde ble ferdigstilt i 2025 og prisanslag for plantekasser ble utredet. Det er en del materialrester fra gjerdeprosjektet som vi har tatt vare på. Disse er tenkt for bygging av plantekasser. Styre stiller seg positiv til initiativ med å oppgradere bakgården med vegetasjon og plantekasser. Det foreslås at det

settes 12.000kr for konstruksjoner og innkjøp av egnede planter. Tilhørende arbeid er tenkt utført av beboerne selv og uten innleie av håndverkere.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det settes 12.000kr for konstruksjoner og innkjøp av egnede planter. Tilhørende arbeid er tenkt utført av beboerne selv og uten innleie av håndverkere.

Sak 9

Saksfremlegg sak 2 IN-ordning for balkonglånet

Forslag fremmet av:
Eirik Remo, seksjon 9.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Foreslått sak fra Eirik Remo.

Innledning

I EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A–D er det 9 leiligheter med balkong. Balkongene er finansiert gjennom individuelle lån, og hver seksjonseier betaler månedlig ned på sin andel av lånet.

Det er mulig å innfri den enkelte seksjons andel av balkonglånet. Slik låneavtalen i dag er utformet, kreves det imidlertid vedtak i årsmøtet for å etablere en avtale som fristiller den enkelte seksjon fra felles binding knyttet til lånet. Dersom forslaget vedtas, vil seksjonseiere med balkong få mulighet til å innfri sin andel av gjelden.

Det vil koste sameiet kr 25 000 å etablere en slik avtale. Det er naturlig at kostnaden dekkes av seksjonseierne med balkong. Dersom flere velger å benytte seg av ordningen, vil kostnaden kunne fordeles på flere.

Vedtaket innebærer kun at det åpnes for en mulighet til å innfri lånet. Ingen er forpliktet til å innfri sin andel. Dersom én eller flere seksjonseiere velger å innfri lånet, må disse dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til etablering av avtalen. Vedtaket berører ikke seksjoner uten balkong.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A–D vedtar at seksjonseiere med balkong gis anledning til å innfri sin andel av balkonglånet.

Kostnader knyttet til etablering av avtale for fristilling av lån (kr 25 000) skal dekkes av de seksjonseiere som benytter seg av ordningen, fordelt forholdsmessig mellom disse.

Styret gis fullmakt til å inngå nødvendig avtale og godkjenne fordeling av kostnadene mellom berørte seksjonseiere.

Styrets innstilling

Styre stiller seg positiv til at det inngås en slik avtale for seksjoner med balkong. Det forutsetter imidlertid at alle kostnader knyttet til dette videreføres til seksjonene som har balkong. Alle seksjoner uten balkong skal holdes fri for kostnader.

Styre gjør oppmerksom på at det ikke bare er kostnader knyttet til etablering av en slik IN-ordning, men også løpende administrative kostnader. Det er sameiets forretningsfører som har påpekt dette, men styre vet dessverre ikke størrelsen av disse løpende kostnader. Beløpet på 25.000kr som nevnes av forslagsstiller er ikke verifisert av styre.

Videre antar styre at etableringskostnadene på muligens 25.000kr må dekkes når avtalen opprettes. Det er også uklar for styre hvordan betaling av andeler i IN-ordningen skal innkreves når seksjonseiere ønsker å være med på et senere tidspunkt eller når nye eiere av en seksjon med balkong ønsker å være med.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at seksjonseiere med balkong gis anledning til å innfri sin andel av balkonglånet. Alle kostnader knyttet til denne ordningen med blant annet etablering og løpende kostnader skal dekkes av de seksjonseiere som benytter seg av ordningen, fordelt forholdsmessig mellom disse. Alle seksjoner uten balkong skal holdes fri for kostnader. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendig avtale og godkjenne fordeling av kostnadene mellom berørte seksjonseiere. Bestemmelsen om administrasjonsavtale legges til i vedtektene.

Sak 10

Valg av styre

Boligsameie skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Dagens styre ønsker å fortsette i en periode til.

Innstilling

Alle medlemmer i sameiets styre stiller til gjenvalg og ønsker å fortsette med å støtte boligsameiet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christoph von Mach

  Kandidat har vært styreleder i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.

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

- Christine Gudbrandsen Gudbrandsen

  Kandidat har vært styremedlem i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.
- Fredrik Gudbrandsen

  Kandidat har vært styremedlem i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.

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

- Lene Kåring

  Kandidat har vært styrets varamedlem i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.

Styrets årsrapport

Styre har jobbet med en rekke tema. Under finner dere et utvalg av aktiviteter som har foregått.

- reparasjon murverk i gesims i oppgang A
- strømavtalen ble tilknyttet Norgespris
- gjennomføring av årskontroll på brannsikkerhet og El-anlegget
- håntering av skader etter innbrudd i kjelleren i oppgang B
- utbedring av ytterdører med nye låskasser, nye vrider og nye dørpumper
- etablering av postkasse for avisabonnement på utsiden av porten
- reduksjon av avfallsdunker for restavfall fra 4 til 2 beholdere
- inngått leieavtale for matter i inngangspartier i alle oppganger, starter 03/2026

EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D
ORG.NR. 932838656, KLIENTNR. 274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	915 360	609 218	915 000	915 000
Andre inntekter	3	14 397	124 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**929 757**	**733 818**	**915 000**	**915 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	0	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	0	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-22 429	0	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-82 990	-59 850	-84 000	-87 780
Konsulenthonorar		-12 915	-11 659	0	0
Drift og vedlikehold	7	-220 420	-1 319 621	-193 390	-196 312
Forsikringer		-126 434	-186 940	-126 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-212 209	-115 906	-187 556	-197 030
Energi/fyring	9	-39 304	-16 525	-72 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-92 601	-31 484	-101 880	-103 388
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-860 647**	**-1 741 986**	**-822 171**	**-854 035**
DRIFTSRESULTAT		**69 110**	**-867 550**	**92 829**	**60 965**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	940	1 203	0	0
Finanskostnader	12	-99 517	-78 031	-81 000	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-98 577**	**-76 828**	**-81 000**	**-81 000**
ÅRSRESULTAT		**-29 467**	**-944 377**	**11 829**	**-20 035**
Overføringer:					
Udekket tap:		-29 467	-944 377		

EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D
ORG.NR. 932838656, KLIENTNR. 274

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	11 087
Forskuddsbetalte kostnader		99 590	94 147
Andre kortsiktige fordringer		0	44 560
Driftskonto OBOS-banken		163 116	66 916
SUM OMLØPSMIDLER		**262 706**	**216 710**
SUM EIENDELER		**262 706**	**216 710**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-973 845	-944 377
SUM EGENKAPITAL		**-973 845**	**-944 377**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 075 492	1 104 182
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 075 492**	**1 104 182**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 980	26 997
Leverandørgjeld		107 936	29 462
Påløpte renter		19 134	447
Annen kortsiktig gjeld	15	5 008	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**161 059**	**56 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**262 706**	**216 710**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-d

Christoph von Mach/s/ Christine Gulbrandsen/s/ Fredrik Berger Gulbrandsen/s/

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost bolig	675 468
Balkonglån	110 208
Felleskost næring	129 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**915 360**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Brannsikring	14 397
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 397**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 429
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 429**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 582
Drift/vedlikehold VVS	-33 829
Drift/vedlikehold elektro	-37 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 341
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 609
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-220 420**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-142 299
Renovasjonsgebyr	-69 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-212 209**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 304
SUM ENERGI / FYRING	**-39 304**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-41 900
Renhold ved firmaer	-46 541
Andre driftskostnader	-793
Trykksaker	-72
Andre kontorkostnader	-607
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 563
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-92 601**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	705
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
SUM FINANSINNTEKTER	**940**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-98 219
Renter på leverandørgjeld	-1 298
SUM FINANSKOSTNADER	**-99 517**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Dnb Bank ASA
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-1 265 558	
Nedbetalt tidligere	161 376	
Nedbetalt i år	28 690	
		-1 075 492
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 075 492**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-5 008
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 008**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YNXQO-GBDXH-P870F-MKP3E-JE04J-X4BOO

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 16:35:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YNXQ0-GBDXH-P870F-MKP3E-JE04J-X4BOO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 3

Company: 274, Period: 2026

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
Innkrevde felleskostnader	76 280	76 280	76 280	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	939 507
FELLES2 Felleskostnader2	56 289	56 289	56 289	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	695 727
LAN3 Lånekostnad 3	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	110 208
SEKSJON Seksjonert lokale	10 807	10 807	10 807	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	133 572
Sum innbetalinger	**76 280**	**76 280**	**76 280**	**78 963**	**78 963**	**78 963**	**78 963**	**78 963**	**78 963**	**78 963**	**78 963**	**78 963**	**939 507**
Personalkostnader	0	0	0	0	6 599	0	0	0	0	0	0	0	6 599
Styrehonorar	0	0	0	0	46 800	0	0	0	0	0	0	0	46 800
Revisjonshonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	21 840	0	0	21 840	0	0	21 840	0	0	21 840	0	0	87 360
Drift og vedlikehold	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	99 840
Forsikringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131 000	0	0	131 000
Kommunale avgifter	0	0	48 765	0	0	48 765	0	0	48 765	0	0	48 765	195 060
Elektrisk energi	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	72 000
Andre driftskostnader (delposter i rød tekst under)	12 930	12 930	13 410	44 350	13 410	13 410	13 410	13 410	13 410	13 410	16 140	13 410	193 630
> Renhold	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	54 600
> Leie av garasjer			480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	4 800
> Vaktmestertjenester	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	51 888
> Brann- og redningsetaten 110-sentralen	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	48 672
> Add Secure 110-varsling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 730	0	2 730
> Serviceavtale branntavle/brannvarslingsanlegg	0	0	0	20 592	0	0	0	0	0	0	0	0	20 592
> Serviceavtale hovedfordeler	0	0	0	10 348	0	0	0	0	0	0	0	0	10 348
Sum Utbetalinger	**49 090**	**27 250**	**76 495**	**80 510**	**81 129**	**76 495**	**49 570**	**27 730**	**76 495**	**180 570**	**30 460**	**86 495**	**842 289**
Resultat før finan. inn-/utbet	**27 190**	**49 030**	**-215**	**-1 547**	**-2 166**	**2 468**	**29 393**	**51 233**	**2 468**	**-101 607**	**48 503**	**-7 532**	**97 218**
Finanskostnader	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 739	81 000
Nedbetalt lån	0	0	6 747	0	0	6 872	0	0	6 999	0	0	7 382	28 000
Endring	**20 439**	**42 279**	**-6 966**	**-8 298**	**-8 917**	**-4 283**	**22 642**	**44 482**	**-4 283**	**-108 358**	**41 752**	**-14 271**	16 218
Driftskonto og sparekonto	0	20 439	62 718	55 752	47 454	38 537	34 254	56 896	101 378	97 095	-11 263	30 489	0
Sum	**20 439**	**62 718**	**55 752**	**47 454**	**38 537**	**34 254**	**56 896**	**101 378**	**97 095**	**-11 263**	**30 489**	**16 218**	**16 218**

Vedlegg 19

likviditetsbudsjett 2026.pdf

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 274 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

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 EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

Organisasjonsnummer: 932838656
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 17:00, Torshovgata 3A (i lokalene til Common Ground AS, hvis det er stemning for det flytter vi oss over til Grisen på motsatt side av gaten).

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Styrets innstilling
Styreleder Christoph von Mach vil har rollen som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christoph von Mach er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Ragnvald Svendby fra OBOS fører protokollen.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Styremedlem Fredrik Gudbrandsen og en deltaker i årsmøte signerer protokollen.

Styrets innstilling
Styremedlem Fredrik Gudbrandsen og en deltaker i årsmøte signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Berger Gulbrandsen og Eirik Remo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Likviditetsbudsjett 2026

Styre hat utarbeidet likviditetsbudsjett for regnskapsåret 2026. Kostnadsposter er basert på allerede indeksregulerte kostnader som er kjent og kostnader som vi vet vil bli indeksregulert i løpet av regnskapsåret. Budsjettet kommer frem til en positiv balanse og et overskudd på 16.000kr. Årsmøte går gjennom tallene i fellesskapet.

Styrets innstilling
Likviditetsbudsjett for 2026 legges til grunn for regnskapsåret.

Forslag til vedtak:
Likviditetsbudsjett for 2026 legges til grunn for regnskapsåret.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret bør indeksreguleres i tråd med regulering av andre kostnader og foreslås økt fra 45.000kr til kr 46.800kr. Dette tilsvarer en økning av 4%.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret settes til kr 46.800kr.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret settes til kr 46.800kr.

✓ **Vedtatt.**

8. Saksfremlegg sak 1 forskjønning av bakgården

Fremmet av: Birger Berge, seksjon 5

Foreslått sak fra Birger Berge:

Det føreslåast å sette av eit beløp til å beplante bakgården ved utviding av eksisterande bedd, oppsetting av plantekasser og/ eller snekring av plantekasser, samt innkjøp av jord, blomar, busker, etc. Bebuarane kan

samarbeide om dette på dugnadene, eller sameiget kan opprette ei gruppe frivillige som driv spesielt med dette, typ "Torshovgata hagelag". Føreslår at det setjast av 20 000 til formålet.

Styrets innstilling
Styre har tidligere allerede fått mandat av sameie til å utrede komplettering av gjerde mot nabotomt og etablering av plantekasser. Gjerde ble ferdigstilt i 2025 og prisanslag for plantekasser ble utredet. Det er en del materialrester fra gjerdeprosjektet som vi har tatt vare på. Disse er tenkt for bygging av plantekasser. Styre stiller seg positiv til initiativ med å oppgradere bakgården med vegetasjon og plantekasser. Det foreslås at det settes 12.000kr for konstruksjoner og innkjøp av egnede planter. Tilhørende arbeid er tenkt utført av beboerne selv og uten innleie av håndverkere.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at det settes 12.000kr for konstruksjoner og innkjøp av egnede planter. Tilhørende arbeid er tenkt utført av beboerne selv og uten innleie av håndverkere.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Saksfremlegg sak 2 IN-ordning for balkonglånet

Fremmet av: Eirik Remo, seksjon 9.

Foreslått sak fra Eirik Remo.

Innledning

I EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A–D er det 9 leiligheter med balkong. Balkongene er finansiert gjennom individuelle lån, og hver seksjonseier betaler månedlig ned på sin andel av lånet.

Det er mulig å innfri den enkelte seksjons andel av balkonglånet. Slik låneavtalen i dag er utformet, kreves det imidlertid vedtak i årsmøtet for å etablere en avtale som fristiller den enkelte seksjon fra felles binding knyttet til lånet. Dersom forslaget vedtas, vil seksjonseiere med balkong få mulighet til å innfri sin andel av gjelden.

Det vil koste sameiet kr 25 000 å etablere en slik avtale. Det er naturlig at kostnaden dekkes av seksjonseierne med balkong. Dersom flere velger å benytte seg av ordningen, vil kostnaden kunne fordeles på flere.

Vedtaket innebærer kun at det åpnes for en mulighet til å innfri lånet. Ingen er forpliktet til å innfri sin andel. Dersom én eller flere seksjonseiere velger å innfri lånet, må disse dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til etablering av avtalen. Vedtaket berører ikke seksjoner uten balkong.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A–D vedtar at seksjonseiere med balkong gis anledning til å innfri sin andel av balkonglånet.

Kostnader knyttet til etablering av avtale for fristilling av lån (kr 25 000) skal dekkes av de seksjonseiere som benytter seg av ordningen, fordelt forholdsmessig mellom disse.

Styret gis fullmakt til å inngå nødvendig avtale og godkjenne fordeling av kostnadene mellom berørte seksjonseiere.

Styrets innstilling
Styre stiller seg positiv til at det inngås en slik avtale for seksjoner med balkong. Det forutsetter imidlertid at alle kostnader knyttet til dette videreføres til seksjonene som har balkong. Alle seksjoner uten balkong skal holdes fri for kostnader.

Styre gjør oppmerksom på at det ikke bare er kostnader knyttet til etablering av en slik IN-ordning, men også løpende administrative kostnader. Det er sameiets forretningsfører som har påpekt dette, men styre vet dessverre ikke størrelsen av disse løpende kostnader. Beløpet på 25.000kr som nevnes av forslagsstiller er ikke verifisert av styre.

Videre antar styre at etableringskostnadene på muligens 25.000kr må dekkes når avtalen opprettes. Det er også uklar for styre hvordan betaling av andeler i IN-ordningen skal innkreves når seksjonseiere ønsker å være med på et senere tidspunkt eller når nye eiere av en seksjon med balkong ønsker å være med.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at seksjonseiere med balkong gis anledning til å innfri sin andel av balkonglånet. Alle kostnader knyttet til denne ordningen med blant annet etablering og løpende kostnader skal dekkes av de seksjonseiere som benytter seg av ordningen, fordelt forholdsmessig mellom disse. Alle seksjoner uten balkong skal holdes fri for kostnader. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendig avtale og godkjenne fordeling av kostnadene mellom berørte seksjonseiere. Bestemmelsen om administrasjonsavtale legges til i vedtektene.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av styre

Boligsameie skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Dagens styre ønsker å fortsette i en periode til.

Innstilling
Alle medlemmer i sameiets styre stiller til gjenvalg og ønsker å fortsette med å støtte boligsameiet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christoph von Mach

Følgende stilte til valg:
Christoph von Mach

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christine Gudbrandsen Gudbrandsen
Fredrik Gudbrandsen

Følgende stilte til valg:
Christine Gudbrandsen Gudbrandsen
Fredrik Gudbrandsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Kåring

Følgende stilte til valg:
Lene Kåring

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-D.

Sameiet består på eiendommen gnr. 225 bnr. 290 i Oslo kommune.

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 22 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjonering med vedlegg.

Seksjon 2 og 3 har en individuell rett til reseksjonering, herunder endring av seksjoneringsformål og oppdeling i flere seksjoner som fører til økt stemmetall i sameiet. Slik beslutning vil ikke kreve nytt årsmøtevedtak. Sameiets styre og øvrige seksjonseiere plikter uten ugrunnet opphold, uten forbehold og uten krav på vederlag å nødvendig medvirke til å realisere eiers planer som gjelder utbygging av seksjon 2 og 3 til boenheter, samt medvirke til eventuell reseksjonering dersom dette er nødvendig. Retten etter dette punkt faller bort ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse for den enkelte seksjon.

2. Råderett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven). Verken årsmøtet eller sameiets styre

kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner. Bruk av næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner er kun begrenset av offentlige regler og tillatelser.

Seksjon 2 og 3 har i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner rett til å sette opp skilt og annen informasjon, foliering samt markiser, på henholdsvis seksjon 2 og seksjon 3 sin del av fasaden. Seksjon 1 samt 4-22 har i fellesskap rett til etablering av balkonger. Iverksettelse av tiltakene i dette punkt krever ikke godkjennelse fra sameiets styre eller årsmøte.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjon 2 og 3 har rett til bod/er i kjeller senest fra disse tas i bruk som bolig/er. Seksjon 2 og 3 har rett til bruk av nødvendig areal i bakgård til søppelhåndtering tilknyttet næringsvirksomhet samt adkomst og rømning. Seksjon 4-25 har felles evigvarende og eksklusiv bruksrett til bakgården, med unntak for stripe på 1,5 meter fra husvegg fra bakdører og til portrom samt portrommet som er fellesareal for alle.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. For balkonger er likevel vedlikeholdsplikten total, og bæres alene av boligseksjoner med balkong etter intern brøk mellom disse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjon 2 og 3 har individuell rett til å benytte slike eksisterende kanaler som omtalt i første punktum samt til å etablere nye slike på de angitte vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / over tak. Seksjonseieren skal gi sameiet alternativt seksjon 2 eller 3 adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første, annet og tredje punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjon 4-25 er alene ansvarlig for vedlikehold av installasjoner i den del av bakgård som disponeres eksklusivt.

5. Parkering

Ingen parkering på eiendommen.

Varetransport og korttidsparkering ved varslede arbeider (vedlikehold, utbedringer, ombygginger o.l.) er tillatt i bakgård.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter fordelingsnøkkel fastsatt bakgrunn i BRA (med tillegg av bodareal) for den enkelte seksjon, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Fordelingsnøkkel for felleskostnader er som følger:

SNR	Teller		SNR	Teller		SNR	Teller		SNR	Teller		SNR	Teller
1	40,2		6	68,5		11	45,2		16	68,4		21	66,4
2	219,2		7	62,8		12	69,2		17	46,9		22	104,5
3	81		8	65,8		13	62,5		18	69,9		23	133
4	46,5		9	67,6		14	64,7		19	63,2		24	93,6
5	42,4		10	66,8		15	67,3		20	65,9		**Nevner**	**1781,5**

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke tilbakeføringskostnaden for sameiet når kostnaden utløses ved vedlikehold av felles rør som kun fører til oppgraderinger av boligseksjonene (eksempelvis ved full rehabilitering av baderom ved rørrehabiliteringer).

Kostnader til renovasjon mellom Næring og Boligene skal splittes og fordeles etter bruk. Næring skal sørge for, samt dekke kostnader til egne avfallsbeholdere.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Vedtektsbestemmelsene i punkt 1 7. ledd, punkt 3 3., 4. og 6. ledd, punkt 4 10. ledd og punkt 9.1 3. ledd kan ikke endres uten samtykke fra seksjon 2 og 3.

8.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder,

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. Styret

9.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Seksjon 2 og 3 har rett til å utpeke ett styremedlem i fellesskap så lenge disse seksjoner er næringsseksjoner.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

9.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.5 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. Forretningsførsel, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

12. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser for boligseksjoner, endring av fasadebekledning kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning vil kreve samtykke fra årsmøtet med minst to tredjedel av stemmene.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

13. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

14. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

H. D. J.-No. 1898
8 Bilag

1896 / 91 — 1356 / 96

Anmeldelse
Skrivelse
Beregning
Tegninger
Situationsplan

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 3 B Thorshaugaden

Indleveret 17de Marts 1898 Attesteret 29de August 1899

Oversendes D'Hrr. Reguleringsvedtægt og Grundeiendomsliste med Anmodning om [illegible] om, hvorvidt der [illegible] Grundens Assise-No, Grænser og [illegible] forholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 18de Marts 1898
O. Bjølle Holtermann.

265/98

Gadernes Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallus.

225/98

Intet at bemærke.
Kra 23/3-98
Hjalmar Selp

Oversendes den ærede Sundhedskommission til Erklæring.
Kristiania 25de Marts 1898
O. Bjølle Holtermann

Enhver Bør ventilers og skaffes tilstrækkeligt Lys enten ved Anbringelse af aabne i Døren eller anden Maade. Et passende Forhold mellem Beboelsesrummenes Størrelse og Beboernes Antal

Plan- og bygningsetaten

Oslo

POWWOW ARKITEKTER AS
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.11.2024
NIKOLAJ ZAMECZNIK	202019207 - 75 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	TORSHOVGATA 3 A-C	Eiendom:	225/290//
Tiltakshaver:	TORSHOVGATA 3 AS	Søker:	POWWOW ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Torshovgata 3 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring resten av loftsetasjen med to nye boenheter med tilhørende fasadeendringer, etablering av bad i underliggende, eksisterende leiligheter og endring av brannskillen, bruksendring av deler av kjeller, mottatt 16.05.2024.

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 202019207			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Riveplan			1/15
Situasjonsplan	1	17.11.2020	1/16
Utomhusplan	A10-03	17.11.2020	1/17
Plan 1. etasje	A20-01	17.11.2020	1/25
Plan 2. etasje	A20-02	17.11.2020	1/26
Plan 3. etasje	A20-03	17.11.2020	1/27
Plan 4. etasje	A20-04	17.11.2020	1/28
Snitt A-A	A30-01	17.11.2020	1/30
Snitt B-B	A30-02	17.11.2020	1/31

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

Fasade sør	A40-01	26.01.2021	6/6
Plan loft	A20-05	22.02.2021	12/4
Fasade nord	A40-02	01.03.2021	12/5
Fasade øst	A40-03	01.03.2021	12/6
Fasade vest	A40-04	01.03.2021	12/7
Plan kjeller	A22-106	07.02.2024	71/2

Klagefristen er tre uker

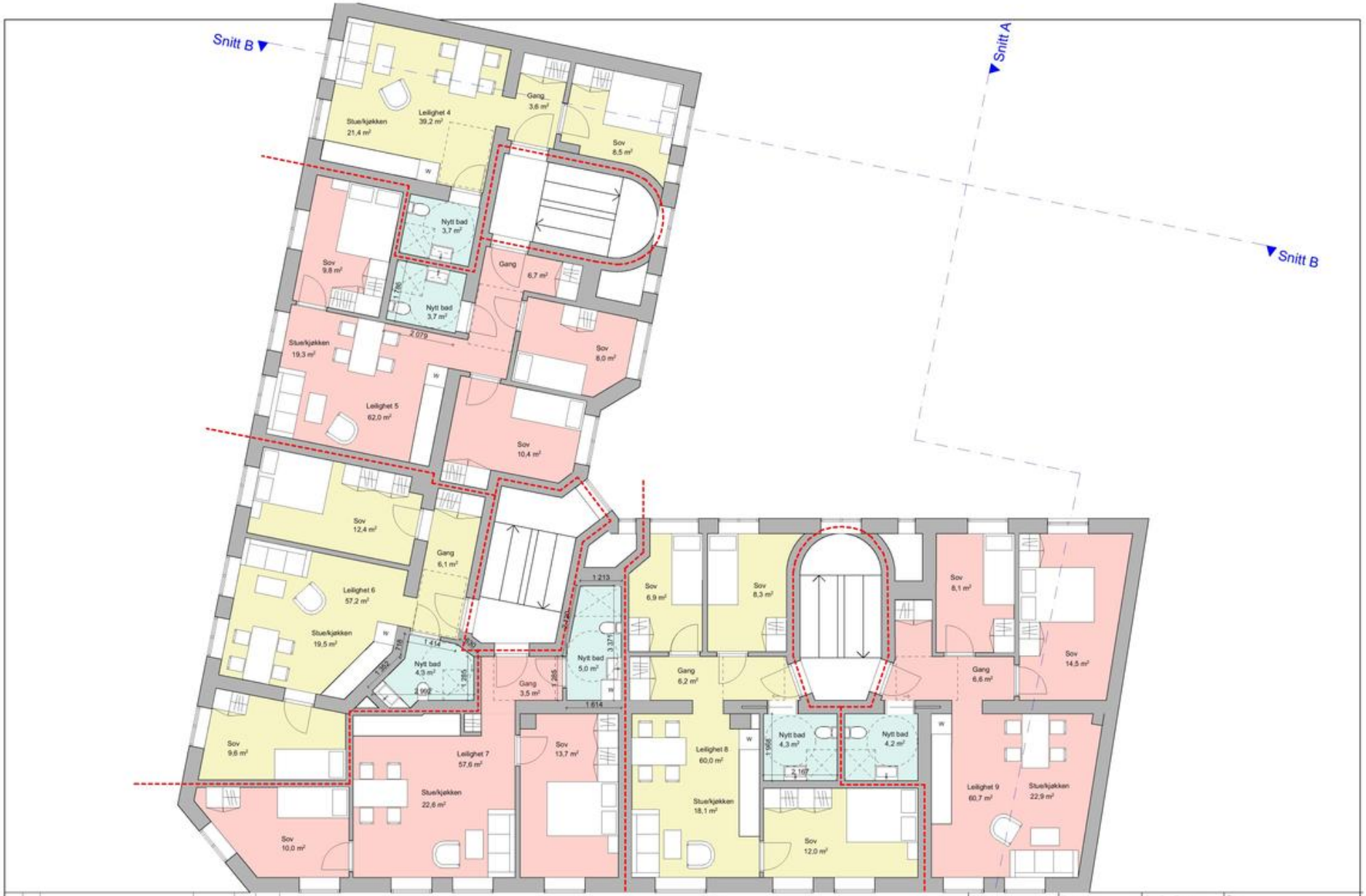
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
TORSHOVGATA 3 AS, c/o Stegg Eiendom AS, Holbergs gate 21, 0166 OSLO



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan 2. etasje
Etablering av bad i eksisterende leiligheter
og nye leiligheter på loft.
Torshovgata 3, 0476 Oslo

Prosjektnr.	Dato		Gnr./Bnr./Festenr.	
Prosjektnr.	**17.11.2020**		**225/290**	
Tegningsnr.	Tegnet	Kontroll	Målt	Rev. ID
A20-02	**RO**	**NZ**	**1:100**	

PowWow Arkitekter AS
Schweigaards gate 34C,
0191 Oslo
Tlf.: 98880689 / 46950320
powwow@powwow.no

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

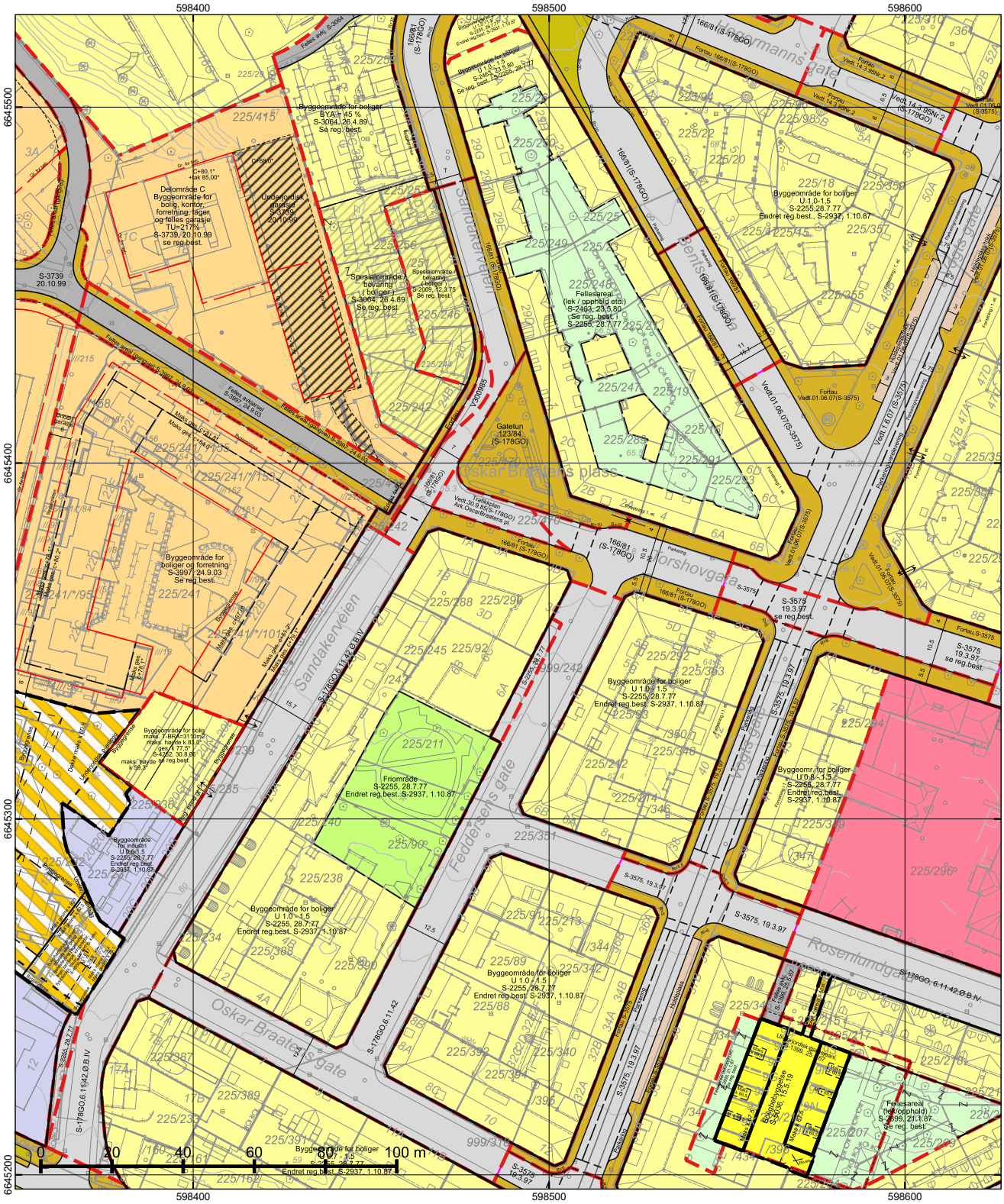
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

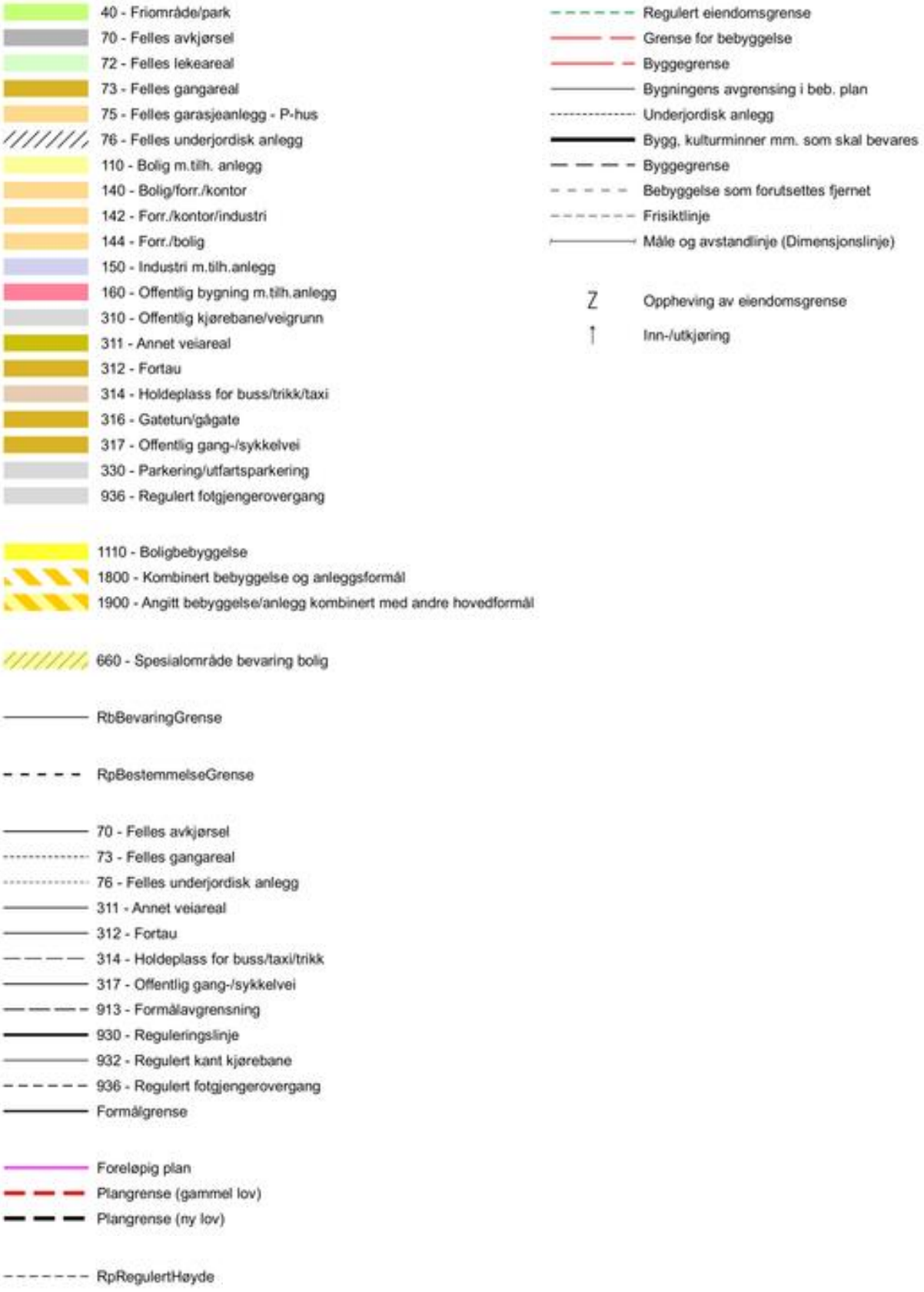
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

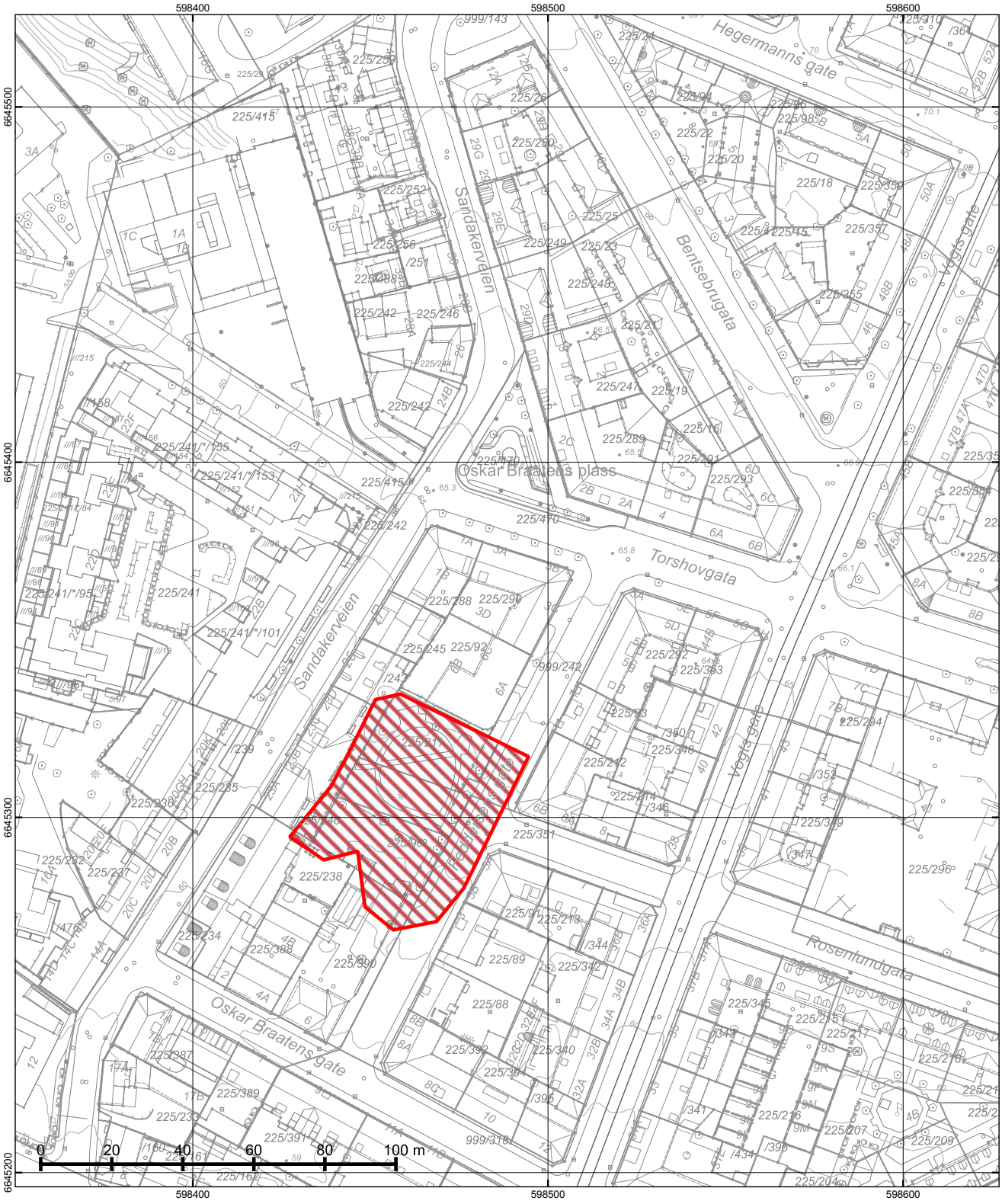
Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet,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

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


598400
598500
598600
6645500
6645400
6645300
6645200
Oskar Braates plass
Sandakeveien
Feddersens gate
Thorshovgata
Rosenlundgata
Lærmannsgate
Hans Nielsens gate
Byggeområde for boliger
BYA:E 45 %
S-3064, 26.4.89
Se reg. best.
Delområde C
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=217%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Underjordisk i garasje
S-3739
20.10.99
Spesialområde / bevaring (boliger)
S-3064, 26.4.89
Se reg. best
Spesialområde / bevaring (boliger)
S-2009, 12.3.75
Se reg. best
Fellesareal
(lek / opphold etc)
S-2463, 23.5.80
Se reg. best
S-2255, 28.7.77
Gatetun
123/84
(S-178GO)
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig
maksi. 7-BRA=3100m2
maksi. høyde x 81.0
gesims x 77.5
S-4262, 30.8.95
maks. høyde se reg.best
s 58.3*
Byggeområde for industri
U 0.6/1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger og forretning
S-3997, 24.9.03
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

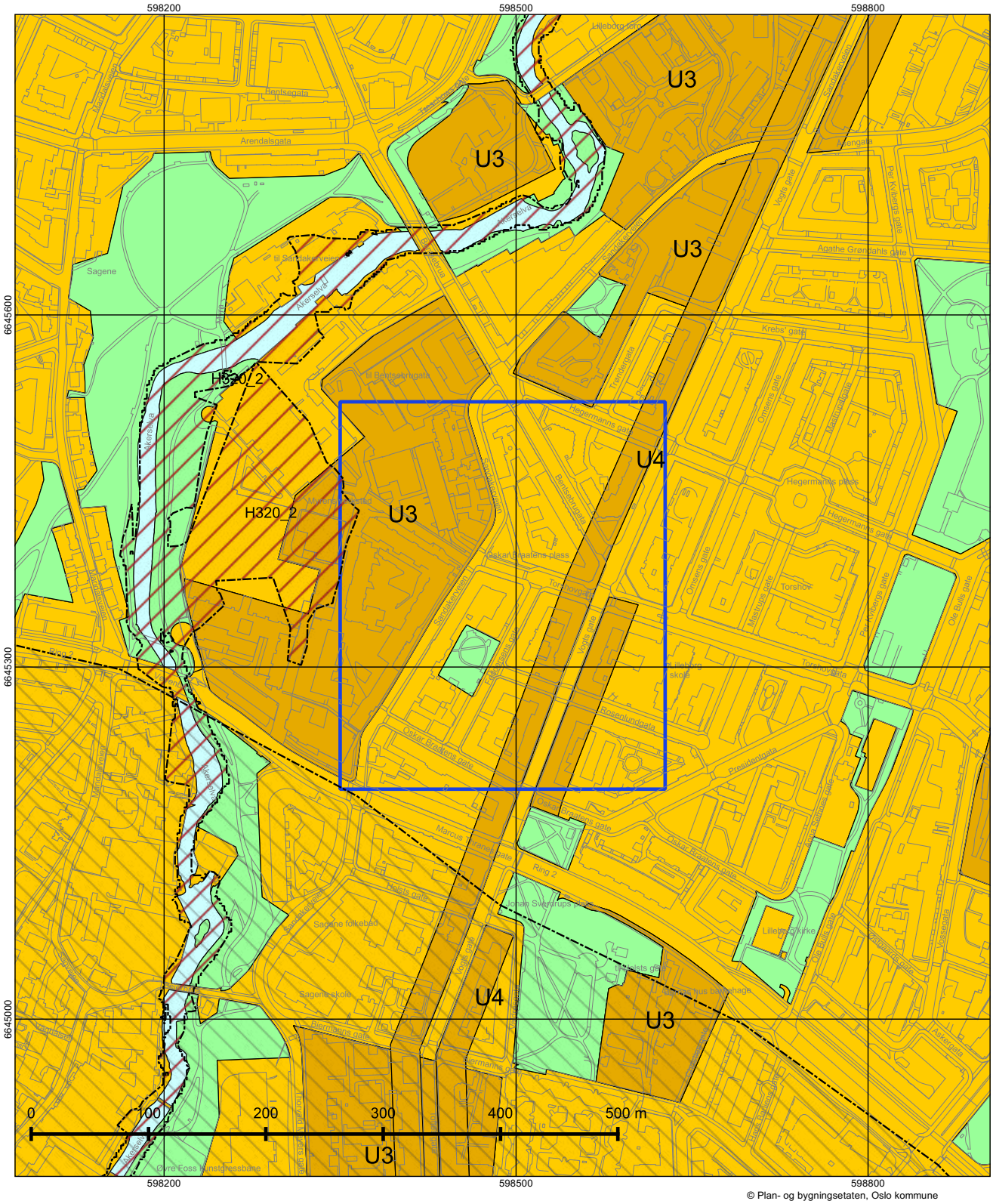
Dato: 09.07.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 336158/ 86536378
Deres ref.: 210301
Adresse: TORSHOVGATA 3B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/290

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336158/86536378
Deres ref.: 210301

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: 08.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536378
Deres ref: 2249

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 290.

Vi viser til bestilling av 08.07.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 290.

GNR. 225 BNR. 290

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.03.1898.

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

626 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

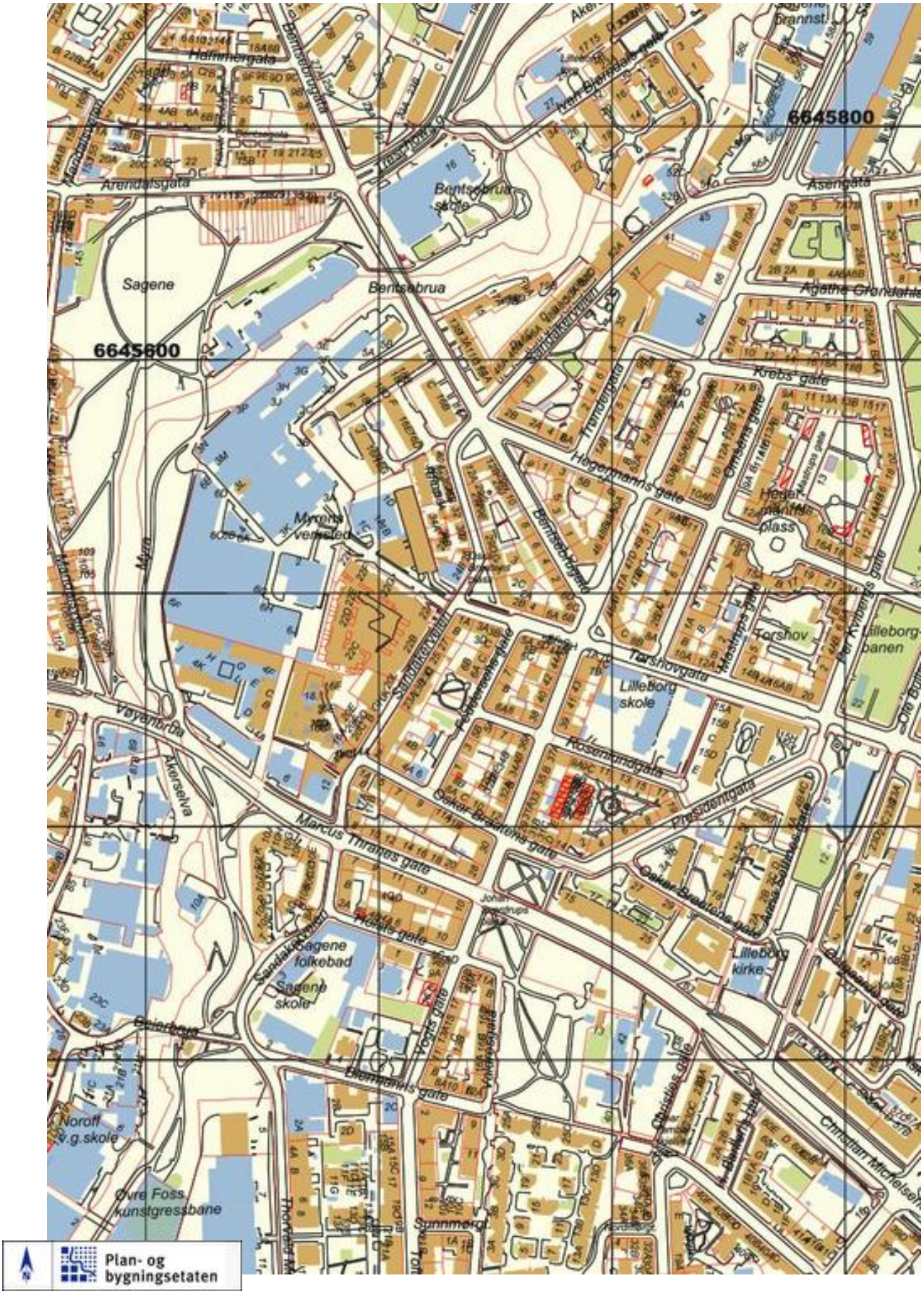
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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


6645800
6645800
Sagene
Bentsebrua
Myrens verksted
Myra
Vøyenbrua
Akerselva
Arendalsgata
Hammerensgata
Bentsebrugata
Trondheimsveien
Sandakerveien
Sagene folkebad
Sagene skole
Beierbrua
Noroff v.g.skole
Øvre Foss kunstgressbane
Thorvald Meyers gate
Sunnmørsgata
Hegermanns gate
Krebs gate
Trondheimsgata
Ormsbergs gate
Bentsebrugata
Hegermanns plass
Agathe Grønndahls gate
Asengata
Brannst.
Torshov
Torshovgata
Lilleborg skole
Lilleborg kirke
Lilleborg-banen
Rosenkrantzgata
Prinsessegata
Oskar Braatens gate
Marcus Thranes gate
Hjalmar Holsts gate
Vogts gate
Ole Vigs gate
Christian Michelsens gate
Plan- og bygningsetaten

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

16681

Forslag til endret reguleringsplan for deler av Vogts gate, Torshovgata, Sandakerveien, Bentsebrugata og Hegermanns gate pe Torshov.

16681 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198102897
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se sak 123/84 og Vedt.30.09.85
Knytning(er) mot andre planer: S-178GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1585974/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 09:49

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614751165
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
932838656	EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D		c/o Stegg Eiendom AS, Drammensveien 123, 0277 OSLO
991738460	TORSHOVGATA 3 AS		c/o Stegg Eiendom AS, Drammensveien 123, 0277 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	290

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1585974 Tinglyst: 19.06.2024
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI Kjetil Engen
30.5.2024

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 30.5.2024
Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Ræder Bing Advokatfirma AS	919100265	932838656	23 27 27 00

Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 2944 Solli	0230	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	225	290	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	991738460	Torshovgata 3 AS	1/1
	932838656	EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D	

Rettet opp etter avtale med Knut Hodnelands 12.2.2024
Kjetil Enger

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	48	B
4	B	56	B
5	B	54	B
6	B	85	B
7	B	77	B
8	B	81	B
9	B	82	B
10	B	83	B
11	B	54	B
12	B	85	B
		Nevner = 2153	

Dato	Innsenderens underskrift
08.12.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

Oslo Plan- og bygningsetaten
RETT KOPI

Rettet opp etter avtale med Knut Hodne land 27.5.2024. Kjell Ingsen

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Samle seksjon 1 blir nye seksjoner 1, 4-24, samleseksjon 1 utgår. Tilleggsareal (carport, garasje og del av grunn) for seksjon 1 overføres til fellesareal. DEL AV SEKSJON 1 SAMT DEL AV TILLEGGSAREAL I KJELLER OG OPPGANGER FOR SEKSJON 1 OVERFØRES TIL FELLESAREAL. SEKSJON 5, 6, 11-12, 17-18 OG 23 FÅR TILLEGGSAREAL (BOD) FRA SNR 1. SEKSJON 4, 9-10, 13-14, 16, 19-22 OG 24 FÅR TILLEGGSAREAL (BOD) FRA DEL AV TB1. SEKSJON 7 OG 15 FÅR TILLEGGSAREAL (BOD) FRA DEL AV TB1 OG DEL AV FELLESAREALENE. SEKSJON 8 FÅR TILLEGGSAREAL (BOD) FRA DEL AV FELLESAREAL, INGEN ANDRE ENDRINGER. SAMT DEL AV TILLEGGSAREAL (BOD) FOR TB1

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
08.12.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 8/12/2023		Alexander Loewe
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			for Torshovgata 3 AS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
08.12.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **3** av **5**

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 08.12.2023		Alexander Loewe
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 08.12.2023		Ferdinand Westye Egeberg
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	225	290		1, 4-24

Dato	Underskrift	Stempel
18.4.24		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
08.12.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

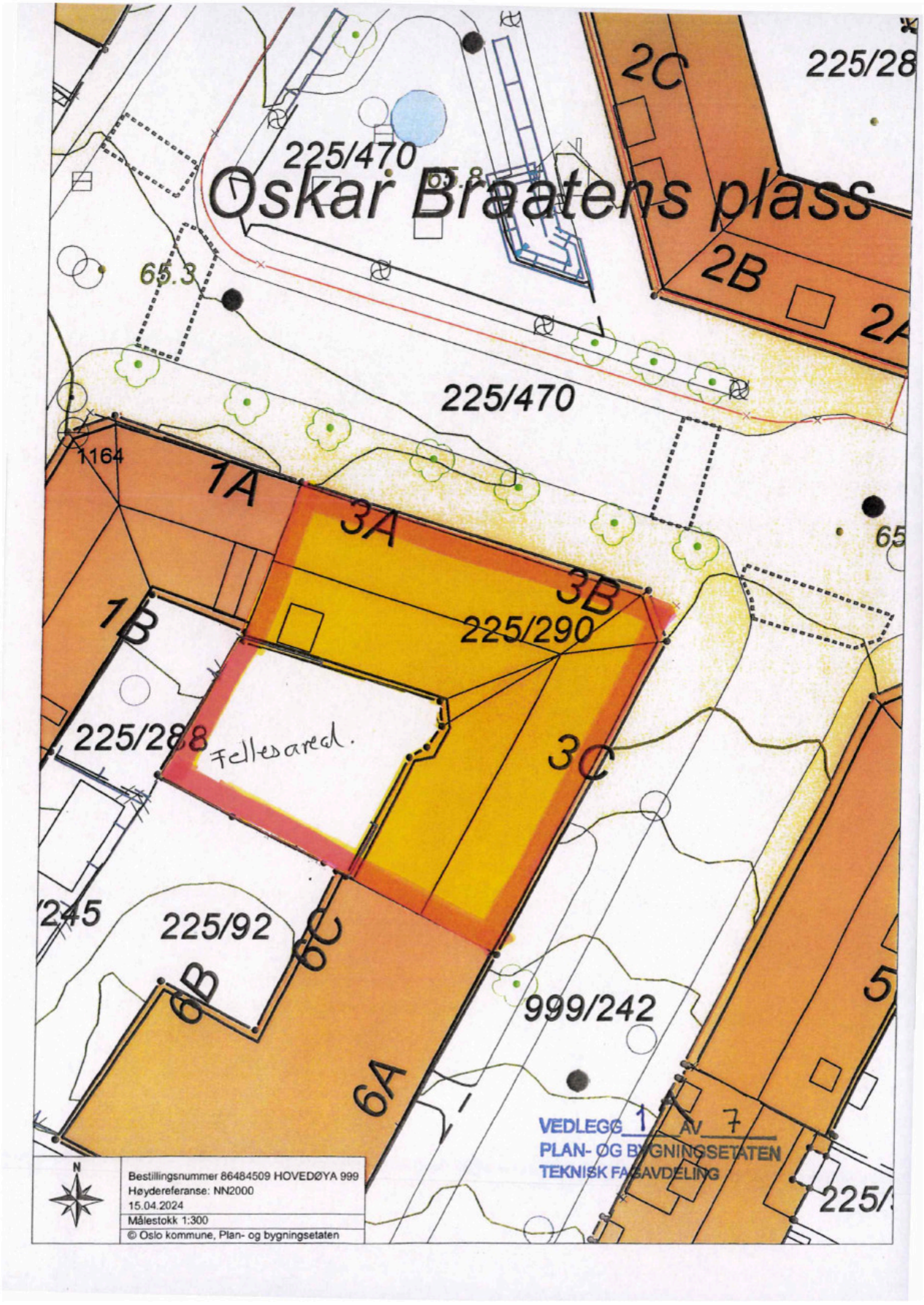
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
13	B	77	B
14	B	81	B
15	B	82	B
16	B	82	B
17	B	54	B
18	B	85	B
19	B	78	B
20	B	79	B
21	B	82	B
22	B	128	B
23	B	166	B
24	B	114	B
		Nevner = 2153	

Rettet opp etter avtale med Knut Hodneland. 19.4.24 Kjell Ingve

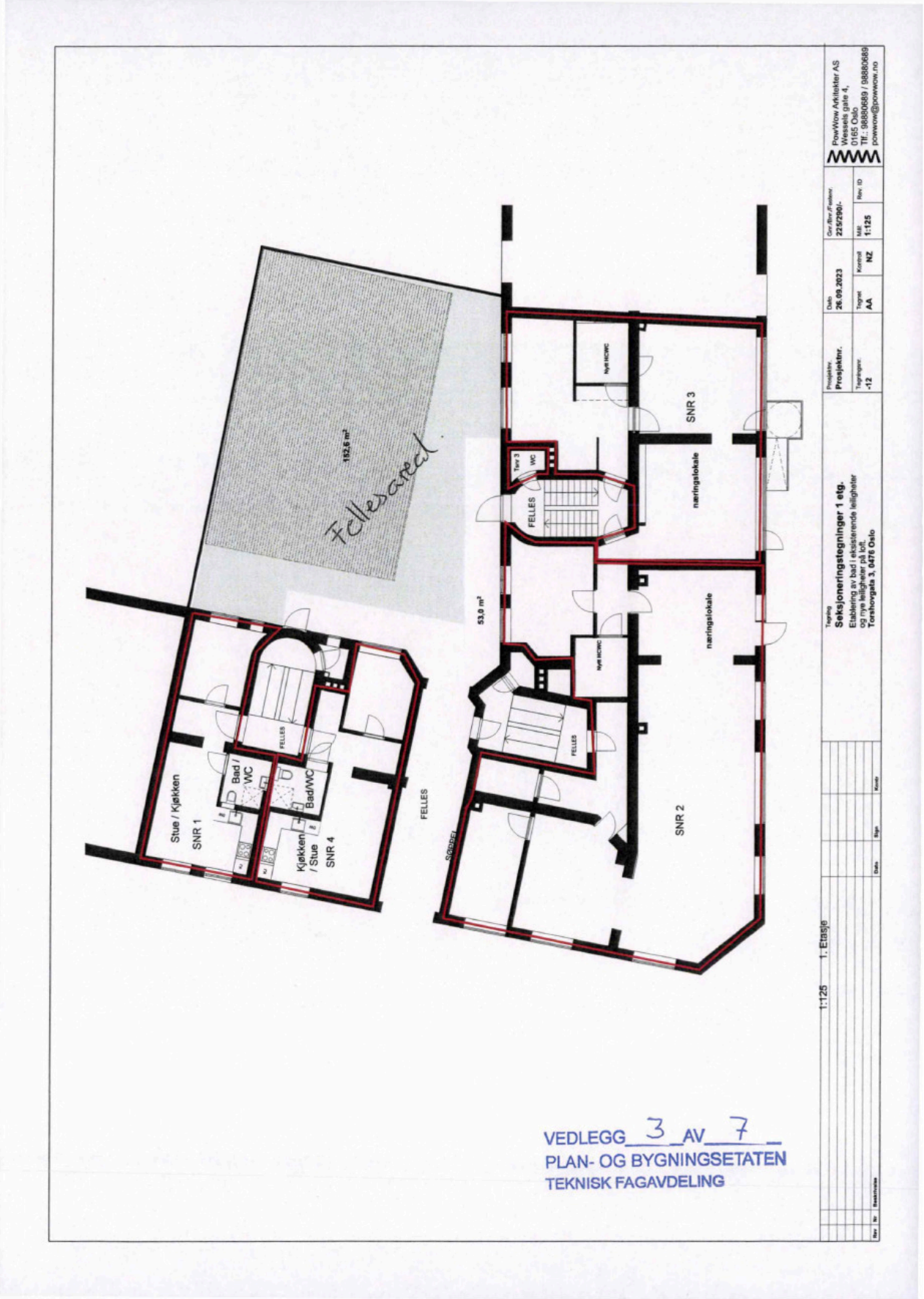
Dato 8/12/2023 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5


Oskar Braatens plass
225/470
225/470
225/28
2C
2B
2A
65.3
1164
1A
3A
3B
3C
1B
225/290
225/288
Fellesareal.
225/92
6C
6B
6A
999/242
65
5
225/
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Bestillingsnummer 86484509 HOVEDØYA 999
Høydereferanse: NN2000
15.04.2024
Målestokk 1:300
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


TB21
TB15
Felles
TB22
TB24
TB18
Felles
TB16
TB10
TB9
TB19
TB14
TB20
TB13
TB8
TB23
TB5
TB17
Felles
TB7
TB8
TB2
Felles (teknisk)
TB6
TB11
TB12
Felles
TB7
Felles (teknisk)
TB1
TB4
ProwWow Arkitekter AS
Wessels gate 4,
0165 Oslo
Tlf.: 98880689 / 98880689
powwow@powwow.no
Dato
04.04.2024
Målestokk
1:100
Prosjektnr.
225/290-
Tegningsnr.
Basert på A20-06
Tegning
Seksjoneringstegning kjeller
Torshovgata 3, 0476 Oslo
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR 5
Kjøkken / Stue
FELLES
Bad/ WC
Bad/ WC
SNR 6
Kjøkken/Stue
SNR 7
Kjøkken/stue
FELLES
Bad/ WC
Bad/ WC
Kjøkken / stue
SNR 8
Bad/ WC
SNR 9
Kjøkken / stue
FELLES
Bad/ WC
Bad/ WC
SNR 10
Kjøkken / stue
1:125
2. Etasje
Tegning
Seksjoneringstegninger 2 etg.
Etablering av bad i eksisterende leiligheter og nye leiligheter på loft.
Torshovgata 3, 0476 Oslo
Prosjektnr.
Prosjektnr.
Tegningsnr.
-13
Dato
26.09.2023
Tegnet
AA
Kontroll
NZ
Gav./Bru./Fastenr.
225/290/-
Målt
1:125
Rev. ID
PowWow Arkitekter AS
Wessels gate 4,
0165 Oslo
Tlf.: 98880689 / 98880689
powwow@powwow.no
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Stue / kjøkken
SNR 22
Bad/ WC
FELLES
Bad/ WC
SNR 21
Stue / kjøkken
Bad/ WC
FELLES
FELLES
Bad /WC
Bad /WC
SNR 17
Stue / kjøkken
SNR 18
Stue / kjøkken
Bad /WC
SNR 19
Stue / kjøkken
Stue / kjøkken
SNR 20
4. Etasje
1:125
PowWow Arkitekter AS
Wergelandsveien 7,
0167 Oslo
Tlf.: 98880689 / 98880689
powwow@powwow.no
Tegning
Seksjoneringstegninger 4 etg.
Etablering av bad i eksisterende leiligheter
og nye leiligheter på loft.
Torshovgata 3, 0476 Oslo
Prosjektnr.
Prosjektnr.
Tegningsnr.
-15
Dato
26.09.2023
Tegnet
AA
Kontrollert
NZ
Gnr./Bnr./Festenr.
225/290/-
Målestokk
1:125
Rev. ID
Rev.
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



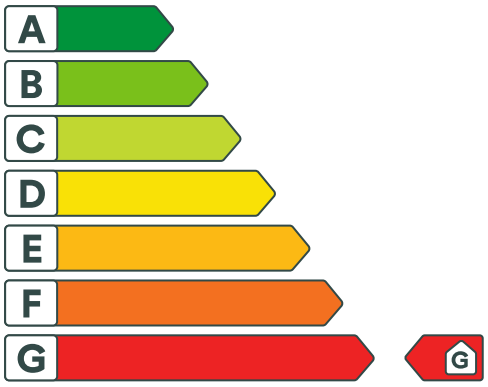
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

enova

Energiattest



Adresse **Torshovgata 3B, 0476 OSLO**	
Dato for energimerking **07.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320357**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80557663**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **290**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **316,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

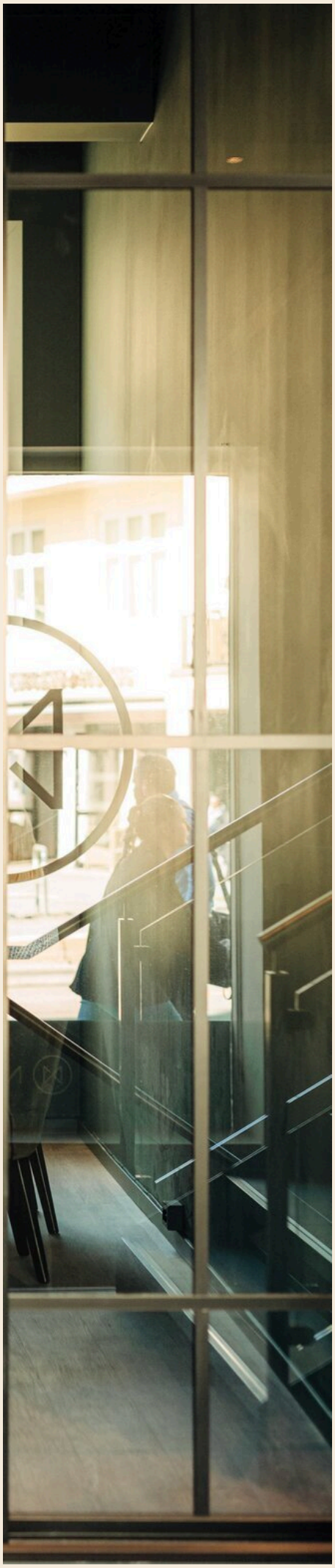
Pr. KVM pr. år **316,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 030 kWh**

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0398/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torshovgata 3B 0476 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 290, snr 8 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366