NORDVIK

Torshovgata 15A

2 soverom | 53 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Torshovgata 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og gjennomgående 3-roms med sentral beliggenhet på Torshov | Kjøkken 2023 | Vinduer 2025 | Varmtvann og fyring inkl.

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**5 638 307,-**
Fellesgjeld	**134 469,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 902,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

TORSHOVGATA 15A

Velkommen til en lys og gjennomgående 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Torshov. Her bor du høyt og fritt i byggets 4. etasje, med gode lysforhold og flott utsikt. Beliggenheten er blant de beste på Torshov – stille og rolig, men likevel med alt du trenger rett i nærheten. Det er kort vei til butikker, kafeer, restauranter og gode kollektivforbindelser.

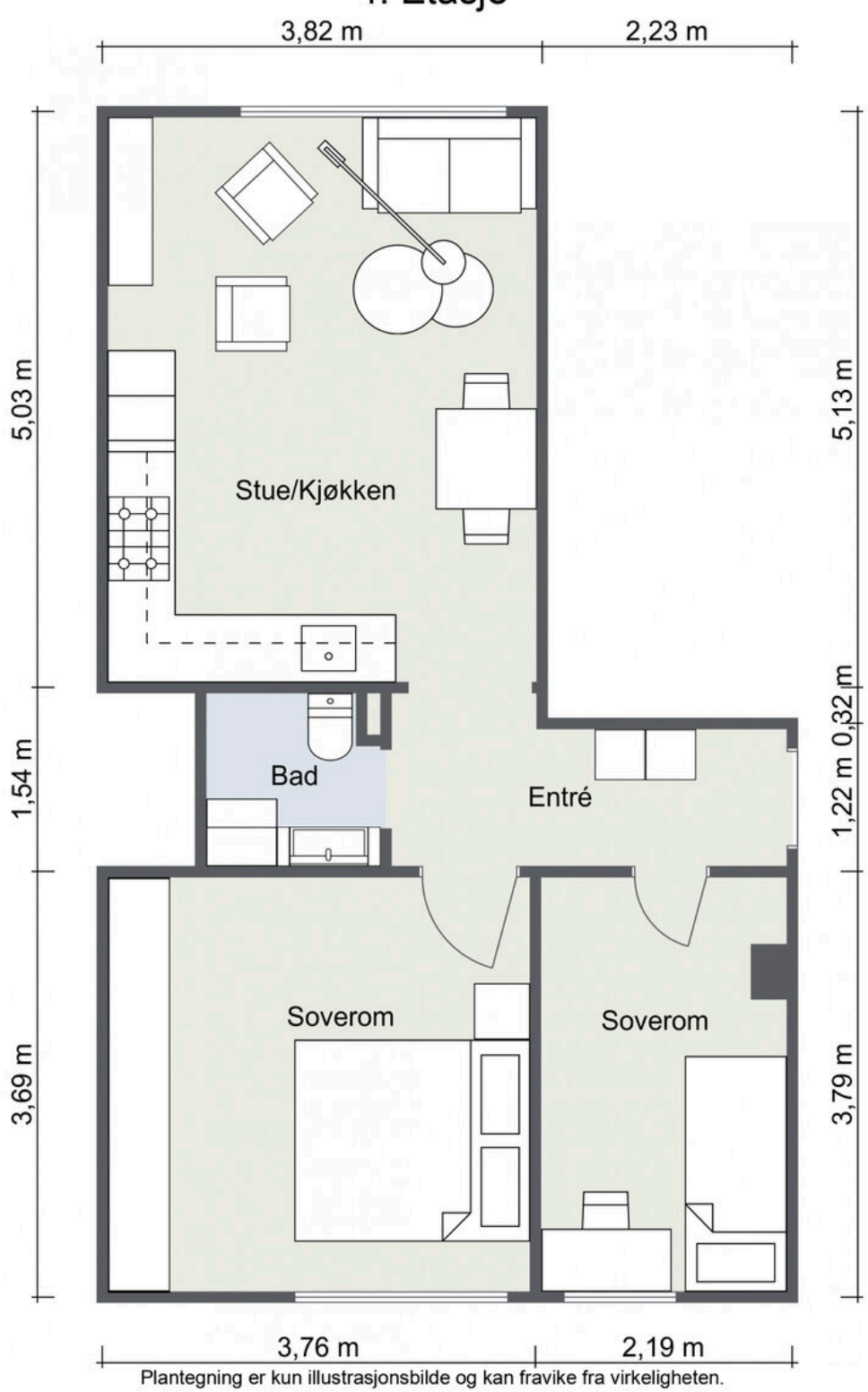
Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Dette er en leilighet man enkelt kan trives i!

Kort fortalt:
Vinduer fra 2025
Kjøkken og overflater oppgradert i 2023
Bad oppgradert i 2016
Varmtvann og fyring inkl. i felleskost
Hyggelig bakgård
Kjeller- og loftsbod
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Plantegning er kun illustrasjonsbilde og kan fravike fra virkeligheten.











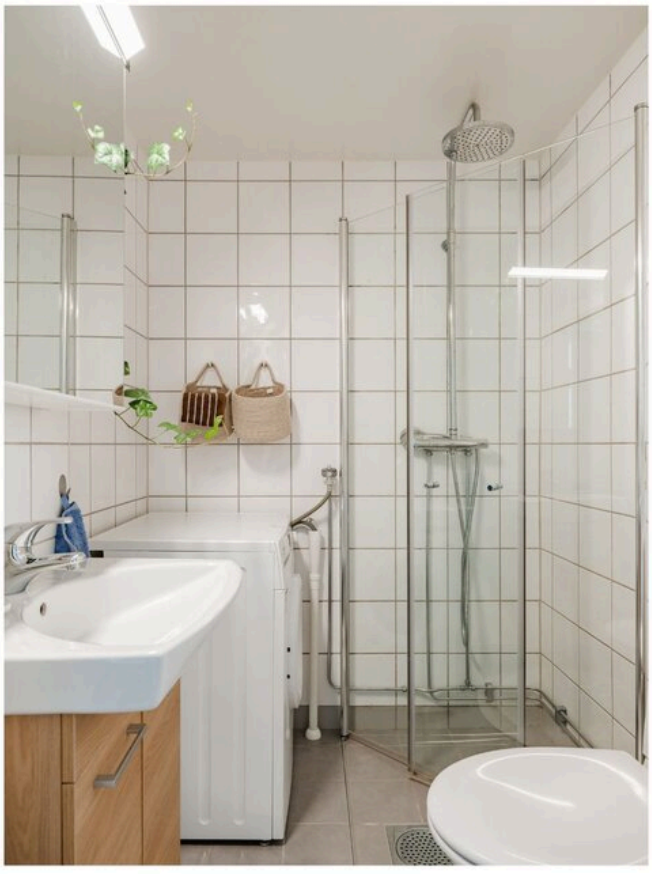


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0235/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Thomas Thorkildsen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
134 469,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 624 469,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 807,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel bod på loft på ca.3kvm+2kvm GUA. Disponibel bod i kjeller på ca. 2kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Det er kveldssol på brannbalkong fra rundt kl.16 til kl.22 på sommeren. Sol gjennom vinduer på soverom/kontor fra ca.kl. 05 til kl. 12. Sol i bakgården fra ca.kl. 10 til 15.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
2 disponible boder, én på loft på ca.3kvm + 2kvm gulvareal, samt. én i kjeller på ca. 2kvm.

Standard
ENTRÉ
Entré med plass til garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko. I tillegg til boligens egne kvadratmeter disponerer man to ekstra boder – én på loftet på ca. 3 kvm, pluss 2 kvm gulvareal, og én i kjelleren på ca. 2 kvm – som gir ekstra oppbevaringsplass. Gjennomgående parkettgulv i hele leiligheten, med unntak av badet. Dørcallinganlegg er montert.

STUE/KJØKKEN
Stue og kjøkken utgjør et lyst og luftig rom med plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. God takhøyde og store vindusflater slipper inn mye naturlig lys. Leiligheten ligger høyt og fritt, og man kan glede seg over et flott utsyn mot grøntarealene omkring.

Kjøkkenet er fra IKEA og installert i 2023, med glatte fronter og laminert benkeplate med utslagsvask. Det er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr/platetopp, samt kullfilterventilator. Komfyrvakt er montert, mens lekkasjesikring ikke er installert. Rikelig med skap- og benkeplass gir god funksjonalitet i hverdagen.

SOVEROM
Leiligheten har to gode soverom, begge vender mot rolig bakgård. Hovedsoverommet er malt i en delikat blåtone og har god plass til dobbeltseng samt et stort garderobeskap. Soverom 2 er også av fin størrelse og brukes i dag som kontor, men har plass til både dobbeltseng og garderobeskap.

BAD
Badet ble renovert av boligselskapet i 2003, og ifølge tidligere eier ble det lagt nye fliser i 2016. Badet har dusjnisje, baderomsinnredning med speil, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også god plass til å etablere ytterligere oppbevaringsløsninger over vaskemaskinen.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Følgende er gjort i leiligheten under selgers eiertid:
- La ny parkett i alle rom (utenom bad) i 2023
- Bygde nytt kjøkken i stue i 2023 og omgjorde leiligheten til 3-roms
- Helsparklet og malte kontor i 2023
- Malt gang i 2023
- Satte inn ny skyvedørsgarderobe på hovedsoverom i 2024
- Satte inn flere nye stikkontakter og annet mindre elektrisk arbeid i 2024
- Malte hovedsoverom i 2025
- Vinduer byttet i regi av borettslag i 2025
- Byttet belysning på bad i 2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 07.03.2022
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Har en stående avtale med Kjelsås Elektro for å bytte skap med integrert lys 27.juli, utover det så er ingen arbeid gjort på badet i min eiertid. Badet ble pusset opp fullstendig i 2003 i regi av borettslaget fra tidligere rapporter, og en tidligere eier støpte nytt gulv, la nye fliser og nye varmekabler i 2016.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås Elektro, opplegg stikk montering av lampe i kjøkken og omtrekning av kabler i kjøkken og soverom, 19.03.2024
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johannessen Service & VVS, rør til nytt kjøkken, februar 2023.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er gjort om fra 2-roms til 3-roms ved å flytte kjøkken inn i stue. Arbeidet bestod av både egeninnsats og faglært (montering deler kjøkkeninnredning av Arsa Montering, februar 2023. Vann og avløp nevnt nedenfor). Rommet hvor det tidligere kjøkkenet stod ble helsparklet og malt av Color United Maler AS i februar 2023. Nye gulv i alle rom utenom bad, januar 2023 (egeninnsats). Satte inn skyvedørsgarderobe med speil i hovedsoverom, ble gjort av Garderobeeksperten september 2023. Maling hovedsoverom juli 2025 (egeninnsats). Alle vinduer ble byttet i desember 2025 i regi av borettslag.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Salgsrapport fra 2022.
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. Salgsrapport fra 2022.
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. Pågående renovering av Lilleborg skole.

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

- Grunnforhold av leirholdige masser
- Grunnmur oppført i betong
- Etasjeskille av betong
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med murpuss
- Vinduer med 3-lags glass fra 2025
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon, tekket med betongstein
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Avløpsrør i plast med forgreining til støpejern. Innvendig avløpsnett er skiftet i 2003 (bad) og 2023 (kjøkken).
- Vannrør i kobber til bad og rør i rør til kjøkken. Vannrør på bad har ukjent alder. Nytt rør i rør til kjøkken i 2023.

Overflater:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt murkonstruksjon.
Tak: Malt gips på bad. Malt betong i øvrige rom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: Komfyrvakt er montert, lekkasjesikring er ikke montert. TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder lekkasjestopper.
- Kjøkken, avtrekk: Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG1/TG0.
- Vannledninger: Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør. Vannrør av kobber har ukjent alder med moderat risiko for skader/lekkasje. TG2 settes med bakgrunn i alder på anlegget av kobber.
- Vannbåren varme: det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiatorer en forventet levetid på 30-35år. TG2 settes med bakgrunn i alder.
- Ventilasjon: Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken. TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskiftning, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.
- Bad, overflater: Fallforhold på gulv er ikke tilfresstillende utført i henhold til krav som var gjeldende ved oppføringstidspunkt. Eventuelt lekkasjevann vil likevel ledes til sluk. Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom i flis. TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.
- Membran, tettesjikt: Sluk er av type plastsluk. Det er ikke synlig mansjett i klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv. Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år. Tettesjikt og slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.
- Bad, ventilasjon: Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke. Rommet har tilluft ved terskel. TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via aksjelaget.
- Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmontert lampe ved siden av seng på soverom
- Veggmontert leselampe ved vindu i stue
- Taklampe i stue

Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap med fryser, vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøkkenvifte

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer med vannbåren varme
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.207 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 902,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, bredbånd, renhold, vaktmester, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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
Internett leveres av Telia.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Boligaksjeselskapet består av 110 aksjeleiligheter, fra 1- til 3-roms, oppført i 1939. Med sentral beligenhet midt på Torshov er det kort vei til de fleste fasiliteter. I samme bygg finnes blant annet dyrelege og to hyggelige barer.

Trikkestallen med både dukketeater og hyggelig café med uteservering er dessuten nærmeste nabo.

Torshovgata 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 821584752, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Torshovgata 15 A-H. Gårds- og bruksnummer: 225/300

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

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

Utdrag fra årsberetningen 2026:

Bytting av vinduer
Det har vært et omfattende prosjekt med bytting av vinduer i alle leiligheter. Prosjektet startet med innhenting av tilbud i 2024/2025. Avtale med Palmgren ble signert i juni 2025, og prosjektet ble gjennomført mellom oktober og desember 2025. Innvendige skader i leilighetene ble utbedret tidlig i 2026. Utvendige skader vil bli utbedret i løpet av 2026.
Styret søkte og fikk innvilget støtte av Oslo kommune til prosjektet. Kommunen dekket 20 prosent av kontraktssummen. Resten av kontraktbeløpet ble dekket av lån fra OBOS-banken. I forbindelse med dette ble allerede eksisterende fellesgjeld flyttet fra Handelsbanken til OBOS-banken. Aksjelaget har noe egenkapital som også er tiltenkt vindusprosjektet. Etter at alle kostnader er betalt, herunder utvendige skader, vil styret vurdere hvor mye av lånet som skal innfris med oppsparte midler.

Avtaler
Styret inngikk avtale om Norgespris for fjernvarmevarmeanlegget og fellesanlegget

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

Det er lagt frem følgende forslag under årsmøte 2026:
1) Forslag til vedtak: Det etableres en enkel port ved utgangen mot Presidentgata for å redusere uønsket bruk av bakgården.
2) Forslag til vedtak: Det vedtas røykeforbud foran inngangsdørene og i bakgården.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023: Utskifting av branndører til tavlerom i kjeller
2023: Utskifting av lys på loft: Nye LED belysningsarmatur på loft.
2022: Drenering utett yttervegg på langblokka mot Torshovgata.
2022: Brannvarslingsanlegg i fellesareal.
2020: Skifte av vannrør, varmerør og branndører
2017: Radiatorsystem/stigelednings optimaliser
2017: El-system i fyrrommet oppgradert m.m.
2017: Nytt nedgravd søppelsystem
2017: Fibernett tilkobling
2016: Fjernvarmetilkobling med mer
2015: Oppgradering av oppganger
2015: Nye LED belysningsarmatur i oppganger
2006: Tak og fasaderehabilitering med mer
2003/2004: Rør og våtromsrehabilitering
2002/2003: Varmtvannsanlegg

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 134 469,-pr. 14.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537084137
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: 0,00
Innfrielsesdato: 30.05.2036
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208638912
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 10 654 317,00
Innfrielsesdato: 30.10.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208638904
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 3 147 528,00
Innfrielsesdato: 30.10.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 5 423 856,-
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak under drift og vedlikehold bygninger utskifting av vinduer, balkongdører og dører med tilhørende arbeider. Det er og avvik under konsulenttjenester på bakgrunn av arbeidet utskiftingen over.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 329 124,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Det skal ikke monteres avtrekksvifte på bad eller kjøkken. På kjøkken kan det monteres kullfiltervifte.
- Ved installasjon av vannpumper skal det installeres waterguard/lekkasjesikring.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i aksjelagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Beboere plikter å delta på dugnad som arrangeres av styret. Dersom beboer er forhindret fra å møte kan styret pålegge beboeren oppgaver som tilsvarer det som beboer ville utført ved dugnaden.

Dyrehold
Styret skal informeres skriftlig om anskaffelser av husdyr etter innflytting. Den som har husdyr plikter å fjerne husdyrets etterlatenskaper fra borettslagets område. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendommen i borettslaget. Dersom det kommer berettigede klager over dyreholdet som sjenerer naboer med lukt, bråk eller liknende, er eieren pliktig til å fjerne dyret hvis ikke ordning oppnås på annen tilfredsstillende måte.
Ordensreglene her gjelder også for de som eventuelt måtte ha husdyr på besøk.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 6200345

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 716 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for (i regi av aksjelaget):
- Rehabilitering av 110 bad, 28.01.2004
- Utskifting av radiatorrør, samt nye branndører, 19.08.2020
- Utskifting av vinduer og balkongsdører, 02.02.2026

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har avdekket følgende:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen. Det gamle kjøkkenet er nå soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående byggesaker i området:

Torshovgata 9 - rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole
Saksnummer: 202509941
Status: Igangsettingstillatelse
Søknaden omfatter rehabilitering av bygg 01, 02, 03 og 04, inkl. leskur mellom bygg 02 og 04, oppgradering av utomhusanlegget, flytte eksisterende avkjørsel i Rosenlundgata, etablere ny adkomst for gående og syklende, etablere ny renovasjonsløsning og flytte eksisterende trafo.
Selger opplyser: Det er pågående oppussingsarbeid på Lilleborg skole som har holdt på en god stund nå. Jeg har egentlig ikke merket noe til dette ettersom det har vært ganske stille arbeid og pågått mens jeg har vært på jobb, men de skal gjøre noe litt mer støyende arbeid i de neste 2-3 månedene som de har sendt ut varsel om.

Oskar Braatens gate 18-30, Anna Sethnes gate 2-4 og Presidentgata 3 - rehabilitering av fasader
Saksnummer 2026/02745
Status: Søknad om rammetillatelse
Søknadspliktig vedlikehold som «vesentlig reparasjon» av flere bygningsdeler og endring av farge på fasader. Boligblokkene har behov for istandsetting med oppgradering av fasadepuss, sokkel på kjeller/1. etasje. vinduer, balkongdører og ytterdører. Fasadepussen sprekker opp, bærer preg av slitasje og må byttes. De fleste vinduer har oppnådd sin levetid, og må skiftes ut. Sokkel er endret fra opprinnelig løsning, og skal også utbedres.

Pågående plansak i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnr: 202315257
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

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

Nye vilkår
Bestemmelse om forlengelse

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

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

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

19.12.1938 - Dokumentnr: 407811 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:302

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 075,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Foto, pris varierer kr. 6 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 535,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport, cirkapris (faktureres kunde direkte) kr. 9 600,-

Samlet skal selger betale kr. 135 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. august 2026

Ansvarlig megler
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Torshovgata 15A

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	**1 min**
276 elever, 21 klasser	0.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**6 min**
160 elever, 12 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**8 min**
494 elever, 24 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**9 min**
227 elever, 16 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**20 min**
431 elever, 30 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**13 min**
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	**23 min**

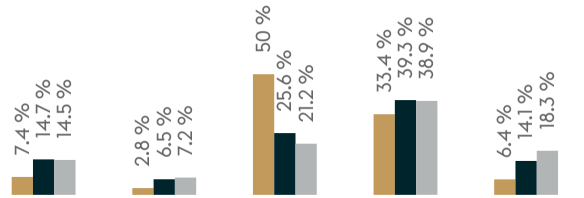
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	2 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Ringnes Park	10 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fagtakst

Torshovgata 15A, 0476 OSLO

Gnr: 225
Bnr: 300
Snr: 0
Anr: H0401

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

BRA: 58 m²

BRA-i: 53 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	4	7	0	2
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.07.2026

Rapportdato
25.07.2026

Hjemmelshavere

Navn
Thomas Thorkildsen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	58	53	5	0	0
Totalt m2	**58**	**53**	**5**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
4. etasje	58	0	58
Totalt m²	**58**	**0**	**58**

4. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bod på loft (A11) på 3m2 +2GUA)
Bod i kjeller (A11) på 2m2)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong.

- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med murpuss.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon, tekket med betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er skiftet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-0

Vinduer med 3-lags glass fra 2025.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 34år

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
11 mm høydeforskjell i stue.
6 mm høydeforskjell på soverom
5 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.3 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Det opplyses at kjøkkenet er fra 2023.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt er montert.
Lekkasjesikring er ikke montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder lekkasjestopper.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	**TG-2**

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Årsak: Bruk av kullfilter.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det tilkoblet mekanisk avtrekk ut fra leiligheten. Det er ikke hensynstatt som dette er lov eller ikke i bygget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendig avløpsnett er skiftet i 2003 (bad) samt i 2023 (kjøkken)	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra 2003/2023
Avløpsrør har en lav alder (under 25år) med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.5 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber, Plast**

Kobber til bad samt rør i rør til kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Vannrør på bad har ukjent alder. Nytt rør i rør til bad i 2023.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber har ukjent alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i inspeksjonsluke på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på anlegget av kobber.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder på kobber-rør tilsier risiko for slitasje og svekkelser Konsekvens: Kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.6 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det elektriske arbeidet er skiftet. Ukjent alder. Det er utført arbeider (kjøkken og soverom) av Kjelsås Elektro AS i selgers regi.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget fra Kjelsås Elektro AS. Øvrig anlegg mangler samsvarserklæring.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, i sammenheng med manglende dokumentasjon på deler av anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler. Tiltak må vurderes deretter.

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Vannbåren varme til radiatorer.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Ukjent alder.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-2

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer med ukjent alder.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på radiatorer.
Konsekvens: Radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.
Anbefalte tiltak: Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

6.8 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via aksjelaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert/kontrollert.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen. Det er ikke hensynstatt om dette er lov i bygget.

6.10 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Ja

Oppsummering avnoise — Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.11 Radon



Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.
Leiligheten ligger dog i 4.etg og er ikke berørt av eventuell radonaktsomhet.

6.12 Skred/flomfare

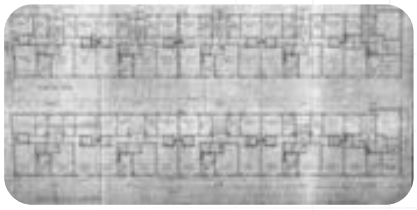


Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.13 Lovlighet





Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**

Kjøkken er flyttet ut i stue.
Tidligere kjøkken er i dag ett soverom.
Utførte endringer er fra hoveddel-hoveddel og medfører ingen bruksendring (søknadsplikt).

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ekspedisjonsdokument på bygget fra 1938.
Ved bygårdens oppføring var kommunal praksis at byggesaker ble avsluttet gjennom ekspedisjonsdokumenter eller godkjenningsbrev, hvor kommunen formelt bekreftet at tiltaket var behandlet og tillatt tatt i bruk etter datidens regelverk. Denne typen dokumentasjon fungerte som avslutning av byggesaken på tidspunktet for oppføringen, men tilsvarer ikke en ferdigattest etter dagens plan- og bygningslovgivning. En ferdigattest er en moderne sluttgodkjenning som bekrefter at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende tekniske krav, og gir varig lovlig bruk. Forskjellen er at ekspedisjonsdokumenter er historiske saksvedtak fra en eldre forvaltningspraksis, mens ferdigattest er dagens formelle og endelige godkjenning av ferdigstilt bygg.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering datert 1997.
Det foreligger ferdigattest på utskiftning av vinduer/balkongdør datert 2026.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Nei
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.14 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det opplyses at rommet er renovert i 2003 i regi av borettslaget.
Nye fliser på gulv i 2016 av tidligere eier.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.15 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil allikevel ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Risiko for vannansamling.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om.

6.16 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Ja**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.17 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.18 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Naturlig ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.19 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt murkonstruksjon.
Tak: Malt gips på bad. Malt betong øvrige rom

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater er vedlikeholdt/behandlet i perioden 2023-2025. Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt er montert.
Lekkasjesikring er ikke montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder lekkasjestopper.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via aksjelaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert/kontrollert.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Vannrør av kobber har ukjent alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i inspeksjonsluke på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på anlegget av kobber.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på kobber-rør tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Vannbåren varme

Oppsummering

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer med ukjent alder.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på radiatorer.
Konsekvens: Radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.
Anbefalte tiltak: Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen. Det er ikke hensynstatt om dette er lov i bygget.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil allikevel ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Risiko for vannansamling.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Dahll-Larssøn Thorkildsen	9578-5993-4-3556164	2026-07-17 20:12:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0235/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torshovgata 15A, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Thomas Thorkildsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87300840
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: Har en stående avtale med Kjelsås Elektro for å bytte et skap med integrert lys 27. juli, utover det så er ingen arbeid gjort på badet i min eiertid. Badet er pusset opp fullstendig i 2003 i regi av borettslaget fra tidligere rapporter, og en tidligere eier støpte nytt gulv, la nye fliser og nye varmekabler i 2016.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås Elektro, Opplegg stikk montering av lampe i kjøkken og omtreking av kabler i kjøkken og soverom, 19.03.24

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johannessen Service & Vvs, rør til nytt kjøkken, Februar 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er gjort om fra 2-roms til 3-roms ved å flytte kjøkken inn i stue. Arbeidet bestod av både egeninnsats og faglært (montering deler kjøkkeninnredning av Arsa Montering, februar 2023. Vann og avløp nevnt ovenfor). Rommet hvor det tidligere kjøkkenet stod ble helsparklet og malt av Color United Maler AS i Februar 2023. Nye gulv i alle rom utenom bad, januar 2023 (egeninnsats). Satte inn skyvedørsgarderobe med speil i hovedsoverom, ble gjort av Garderobeeksperten september 2023. Maling hovedsoverom juli 2025 (egeninnsats). Alle vinduer byttet i desember 2025 i regi av borettslag.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsrapport fra 2022

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? Salgsrapport fra 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pågående renovering av Lilleborg skole

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0235/26

enova

Energiattest



Adresse **Torshovgata 15A, 0476 OSLO**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325552**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80557833**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **300**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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 **194,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 417 kWh**



Torshovgata 15A, 0476 OSLO

Detaljering

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



Torshovgata 15A, 0476 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ine-Camilla Fiskum Graven
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.graven@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0235/26 . Vår ref.: 5551-1-007 Dato: 14.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovgata 15 As
Organisasjonsnr:	821584752
Aksjonær:	Thorkildsen, Thomas Dahll-Larssøn
Leilighetsnummer:	007
Aksjeboenhetsnumer:	00009
Adresse:	Torshovgata 15 A, 0476 OSLO
Aksjenummer:	9
Gnr.	225
Bnr.	300

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6200345.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Ja Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene. Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208638912
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%

Restsaldo:	10 654 317,00
Innfrielsesdato:	30.10.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208638904
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	3 147 528,00
Innfrielsesdato:	30.10.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

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

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537084137
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	196,16

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208638912
Restsaldo:	103 803,35
Kapitalkostnader:	624,56

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208638904
Restsaldo:	30 665,91
Kapitalkostnader:	310,99

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 469,21,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Vedtekter

for Torshovgaten 15 boligaksjeselskap
org nr 821 584 752

vedtatt på generalforsamling den 10 mai 2006

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

11. Kommunikasjon fra forretningsfører til aksjeeiere.

11-1Elektronisk formidling.

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshovgata 15 AS

Møtedato: 10. juni 2024
Møtetidspunkt: 1800
Møtested: Lilleborg Kirke.

Til stede: 19 aksjonærer, ingen representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Erik Ørbekk.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Stig Hodnebrog foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 190 000.
Vedtak: Vedtatt.

Transaksjon 09222115557519802158 Signert SH, JKD2

7. Behandling av innkomne forslag og saker

Sak 1.
Innstallering av temperatursensorer for bedre styring av varmeanlegget vårt.

Torshovgata 15 har et svært høyt energiforbruk sammenlignet med lignende bygg. (Ca. 50% høyere). Varmtvannsforbruket er «normalt». Det mistenkes derfor at det er mye å hente på bedre styring av temperaturen i radiatorene våre om vinteren. Styret har mottatt et tilbud fra Dråpe Entreprenør om innstallering av trådløse temperatursensorer i leilighetene, slik at vi kan styre anlegget bedre. Kostnaden er 1500-2000,- per leilighet og det er ventet at installasjonen nedbetaler seg selv gjennom innsparte fyringsutgifter, kanskje allerede første vinter.

Forslag til vedtak: Torshovgata 15 installerer temp.sensorer som beskrevet i tilbud fra Dråpe Entreprenør før vinteren 2024/25 setter inn og iverksetter gode tiltak for energistyring gjennom vinteren.
Vedtak: Ikke vedtatt, 1 for.

Sak 2.
Gi styret mandat til å skifte fra fjernvarme til bergvarmeanlegg.

Lilleborg Skole har samme varmeanlegg som oss, med fjernvarme i rør fra Celsio. Fjernvarmeprisen følger strømprisen og har et stort energitap. Lilleborg skole installerer et bergvarmeanlegg der 60-70% av energien i stedet hentes «gratis» fra energibrønn/jordvarme. Slike anlegg har mindre varmetap, gir oss bedre kontroll over energibruken og beskytter oss bedre mot store svingninger i strømprisen.

Forslag til vedtak. Generalforsamlingen gir styret mandat til å bestille bergvarmeanlegg som skissert i tilbud fra Båsum Boring/Dråpe Entreprenør, dersom datainnsamling fra temperatursensorer vinteren 24/25 og prisanslag for fjervarme/strøm gjør at det virker fornuftig. Styret oppfordres til å forhandle frem en god løsning og søke støte til ENØK-tiltak som kan maksimere effekten av investeringen. Anlegget skal i så fall installeres før vinteren 25/26.

Forslaget ble endret på Generalforsamlingen til:
Forslag til vedtak. Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede bergvarmeanlegg og prisanslag for fjernvarme/strøm som gjør at det virker fornuftig. Styret oppfordres til å forhandle frem en god løsning og søke støte til ENØK-tiltak som kan maksimere effekten av investeringen.
Vedtak: Vedtatt, 12 for.

Sak 3
Oppmøte på dugnad.
Det gjøres en veldig god jobb på dugnader som sparer borettslaget for penger og senker felleskostadene til alle som bor i borettslaget. Det er ønskelig å sikre enda bedre oppmøte da antallet som møter på dugnad er langt fra antall enheter i borettslaget.

Transaksjon 09222115557519802158 Signert SH, JKD2

Forslag til vedtak. Styret utreder kostnader som spares i forbindelse med gjennomføring av dugnad (est. 500kr pr dugnad). Dette legges som en ekstra kostnad på fellesutgiftene i dugnadsmåned, men belastes ikke de som møter opp.
Vedtak: Vedtatt, 16 for.

Sak 4.
Utnytelse av rom i fellesarealer.
Det eksiterer flere ubrukte rom i fellesarealer som styret mener kan utnyttes bedre. Derfor er det ønskelig å se på muligheten for å bruke disse til oppbevaring av sykler, barnevogner, ski/smøreutstyr m.m.

Forslag til vedtak
Styret identifiserer rom i fellesarealer som passer til formålet og benytter maksimum 100 000 kr til innkjøp av stativer m.m.
Vedtak: Vedtatt, 18 for.

Sak 5.
Inngangsdør til leilighet.
Styret fikk i oppgave å utrede kostnader mtp utskiftning av dører til leiligheter.
Det blir byttet dører til alle oppganger eter sommeren, det vil bli installert et moderne låssystem som kan
åpnes med både nøkkel og mobil. Nye dører til leiligheter vil bli installert med samme system. Det vil si at en beboer trenger bare 1 nøkkel eller mobil for å låse seg inn.
Totalpris for å byte alle dører er ca kroner 2 400 000,- eller 22 000 pr leilighet (110 enheter).

Forslag til vedtak
Styret inngår avtale med leverandør for installasjon av nye dører.
Vedtak: Styret trekker forslaget.

---

8. Valg **av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Jon Henrik Vold foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble Sigrid Steinsland foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Mari Hasle Hagelund foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Kjetil Kooyman foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Transaksjon 09222115557519802158 Signert SH, JKD2

Møtet ble hevet kl.: 2010

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Stig Hodnebrog /s/

Ved valgene på sameiermøte har styret fått følgene sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder:	Jon Henrik Vold	Torshovgata 15 A 0476 Oslo	2024- 2025
Styremedlem	Anna Syrstad	Torshovgata 15 E 0476 Oslo	2023-2025
Styremedlem:	Sigrid Steinsland	Torshovgata 15 C 0476 Oslo	2024-2025
Styremedlem:	Alexander Bergli Verdich	Torshovgata 15 D 0476 Oslo	2023-2025
Varamedlem:	Mari Hasle Hagelund	Torshovgata 15 A 0476 Oslo	2024- 2025
Varamedlem:	Kjetil Kooyman	Torshovgata 15 E 0476 Oslo	2024 -2025

Styret skal konstituere seg på neste styremøtet

Transaksjon 09222115557519802158 Signert SH, JKD2

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Ro

Det skal være ro i hele sameiet:

Alle hverdager. kl. 23:00 – 08:00

Lør- og søndag: kl. 23.00 – 10:00

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

Skader e.l.

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

Bruksoverlating/fremleie

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

Fellesrom

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

Vaskeri/Tørkerom

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

Vasketider:

mandag – fredag kl. 07.00 – 22.00

lørdag – søndag kl. 07.00 – 22.00

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

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

Bruk av tørkerom og rulle

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

Vinduer og dører

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

Brannbalkonger

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

Balkonger

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

Markiser o.l.

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

Husdyr

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

Gårdsplassen

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

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Dugnad

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

Styret

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5551
AS TORSHOVGATEN 15

Velkommen til årsmøte i AS TORSHOVGATEN 15

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5551

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TORSHOVGATEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Bergli Verdich og Sigrid Steinsland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5551 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr

Sak 6

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

Forslag fremmet av:
Anine Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 7

Forslag 2: Røykeforbud i bakgård.

Forslag fremmet av:
Kaja Blyverket

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hege Cecilie Omre

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

- Janne Vaag.
- Margaux Edon

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

- Velges på møtet.
- Velges på møtet.

Beretning av styrets arbeid 2025/2026

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

Møter

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

Bytting av vinduer

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

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

HMS

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

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

Avtaler
Styret inngikk avtale om Norgespris for fjernvarmevarmeanlegget og fellesanlegget.

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

Enova - energikartlegging

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

Henvendelser

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i TORSHOVGATA 15 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for TORSHOVGATA 15 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 09222115557577805221

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

BALANSE

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

Dokument-ID 09222115557577805221

Oslo, 11.05.2026
Styret i Torshovgata 15 As

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

Kaja Blyverket /s/

Dokument-ID 09222115557577805221

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	110 000
SUM AKSJEKAPITAL	**110 000**

Aksjekapitalen er på kr 110 000

Dokument-ID 09222115557577805221

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Bygninger	17 450 626
	17 450 626

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Kenneth Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexander Bergli Verdich og Sigrid Steinsland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag 2: Røykeforbud i bakgård.

Det vedtas røykeforbud foran inngangsdørene og i bakgården.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hege Cecilie Omre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Janne Vaag.

☐ Margaux Edon

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Velges på møtet.

☐ Velges på møtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for AS TORSHOVGATEN 15

Organisasjonsnummer: 821584752
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 12:00 til 15. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jan Kenneth Dokkken fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Alexander Bergli Verdich og Anna Syrstad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.

Forslag om å pusse opp vaskerommet i kjelleren og/eller erstatte de gamle vaskemaskinene og tørketromlene, ettersom flere av maskinene er av eldre merker og noen er ute av funksjon. Vaskerommene er et viktig tilbud for beboerne, spesielt ettersom mange leiligheter har små bad og dermed har begrenset plass til vaskemaskin. Et eventuelt vedtak om oppgradering vil bidra til å øke brukervennligheten og komforten for beboerne.

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innstallering av sykkelbod med lås.

Forslag om å sette opp en sykkelbod med lås på området hvor pergolaen står, for å sikre at sykler, seter og dekk kan oppbevares trygt under tak. I dag er det kun sykkelstativ tilgjengelig, og det er bekymring for tyveri

og manglende beskyttelse mot værforhold. Dette tiltaket vil gi beboerne en tryggere og mer praktisk løsning for sykkeloppbevaring.

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Automatiske dører på øvrige innganger.

Forslag om å installere automatiske dører på alle innganger, etter at det ble installert nye automatiske dører i hovedinngangene sommeren 2024. Per i dag er det kun hovedinngangen som har automatisk døråpner, og det er foreslått at man også installerer dette på sideinngangene. Dette vil gjøre det enklere og mer tilgjengelig for beboerne, spesielt for de med nedsatt mobilitet eller når man har hendene fulle med bagasje eller andre ting.

Styrets innstilling
4 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.

Forslag om å oppgradere de eksisterende radiatorene i leilighetene samt etterisolere den gamle lufteventilen som er plassert under vinduene. Dette vil potensielt forbedre energieffektiviteten og komforten i boligen, i tillegg til å redusere varmeutslipp.

Styrets innstilling
4 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Installasjon av flaggstang i bakgården.

Forslag om å sette opp en flaggstang på det nåværende fundamentet som allerede er tilstede i bakgården. Dette vil kunne forbedre det visuelle uttrykket og trivselen i området, samt gi mulighet for å heise flagg ved spesielle anledninger, noe som kan styrke fellesskapsfølelsen blant beboerne.

Styrets innstilling
3 Nøytrale, 1 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Gjenopptakelse av balkongprosjektet.

Forslag om å gjenoppta prosessen med balkongutbygging. Dette innebærer å sende inn en ny søknad for godkjenning av utbygging av balkonger på bygningens fasader. Ønsket er å gi beboerne bedre utemuligheter og dermed øke både livskvaliteten og verdien på eiendommene.

Styrets innstilling
4 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.

Forslag om å innføre en egenandel for bruk av fellesvaskeriet for å redusere de totale felleskostnadene. Flere andre sameier og aksjelag har implementert en lignende løsning med positivt resultat, der egenandelen dekker kostnader knyttet til vaskeritjenestene og dermed gjør det mulig å senke de faste felleskostnadene for alle beboere.

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag om økning i styrehonorar.

I forbindelse med budsjettprosessen mener jeg vi bør vurdere en økning i styrehonoraret. Styrehonoraret har vært relativt stabilt de siste 10 årene, med en liten økning fra 175.000 kr i 2014 til 190.000 kr i 2023.

Samtidig har arbeidsmengden økt med store prosjekter som dørprosjektet og det kommende vindusprosjektet.I kombinasjon med dette har styret gjort en omfattende jobb med å reforhandle store og dyre avtaler som vil gi en besparelse på 500 000 kr i år. Sittende styre har vært opptatt av fornuftig forvalting av aksjelagets økonomi, som igjen har gjort at det ikke var nødvendig å øke fellesutgiftene ved nyttår. Jeg foreslår at vi justerer honoraret til et nivå som er mer i tråd med dagens prisnivå, basert på en indeksregulering av beløpene fra 2014 og 2016. Dette vil gi et honorar på rundt 240.000–245.000 kr, som reflekterer den økte arbeidsmengden og det nåværende kostnadsnivået.

Styrets innstilling
4 positive.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å øke det totale styrehonoraret fra kr 190.000 til kr 240.000 med virkning fra inneværende år, som kompensasjon for økt arbeidsmengde og ansvar. Justeringen baseres på indeksregulering og endringer i oppgaver og ansvarsnivå.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Bergli Verdich (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Bergli Verdich

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kaja Blyverket (43 stemmer)
Janne Nevland (44 stemmer)
Sigrid Steinsland (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaja Blyverket
Janne Nevland
Sigrid Steinsland

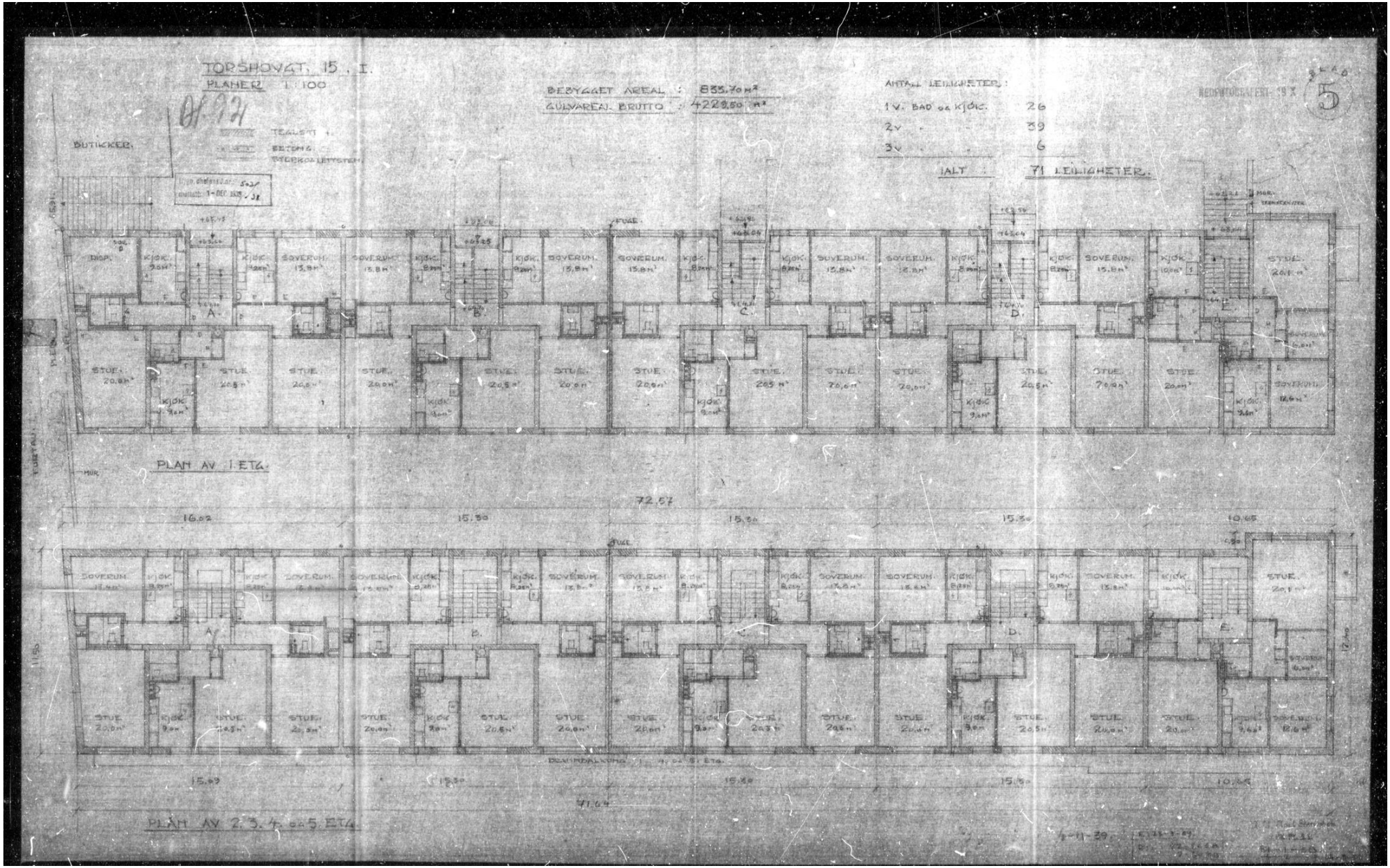
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Hasle Hagelund (43 stemmer)
Kjetil Kooyman (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mari Hasle Hagelund
Kjetil Kooyman

Transaksjon 09222115557549608317 Signert ABV, AS, JKD2


TORSHOVGT. 15 . I.
PLANER 1:100
BUTIKKER.
BEBYGGET AREAL : 833,70m²
GULVAREAL BRUTTO : 4228,50 m²
ANTALL LEILIGHETER:
1 V. BAD og KJØK. 26
2 V. " 39
3 V. " 6
IALT : 71 LEILIGHETER.
PLAN AV 1. ETG.
PLAN AV 2. 3. 4. og 5. ETG.
A.
B.
C.
D.
E.
72,57
41,64

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

B.D. 494/38

Duplikat sendt Brandsjefen.

V

Ekspedisjons-Dokument

Opmålingsvesenet
Mott 28 MAR 1938

angående våningshus og butikksbygning

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

Innlevert 25. mars 1938. Attestert

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

Oslo den 26-3-1938.

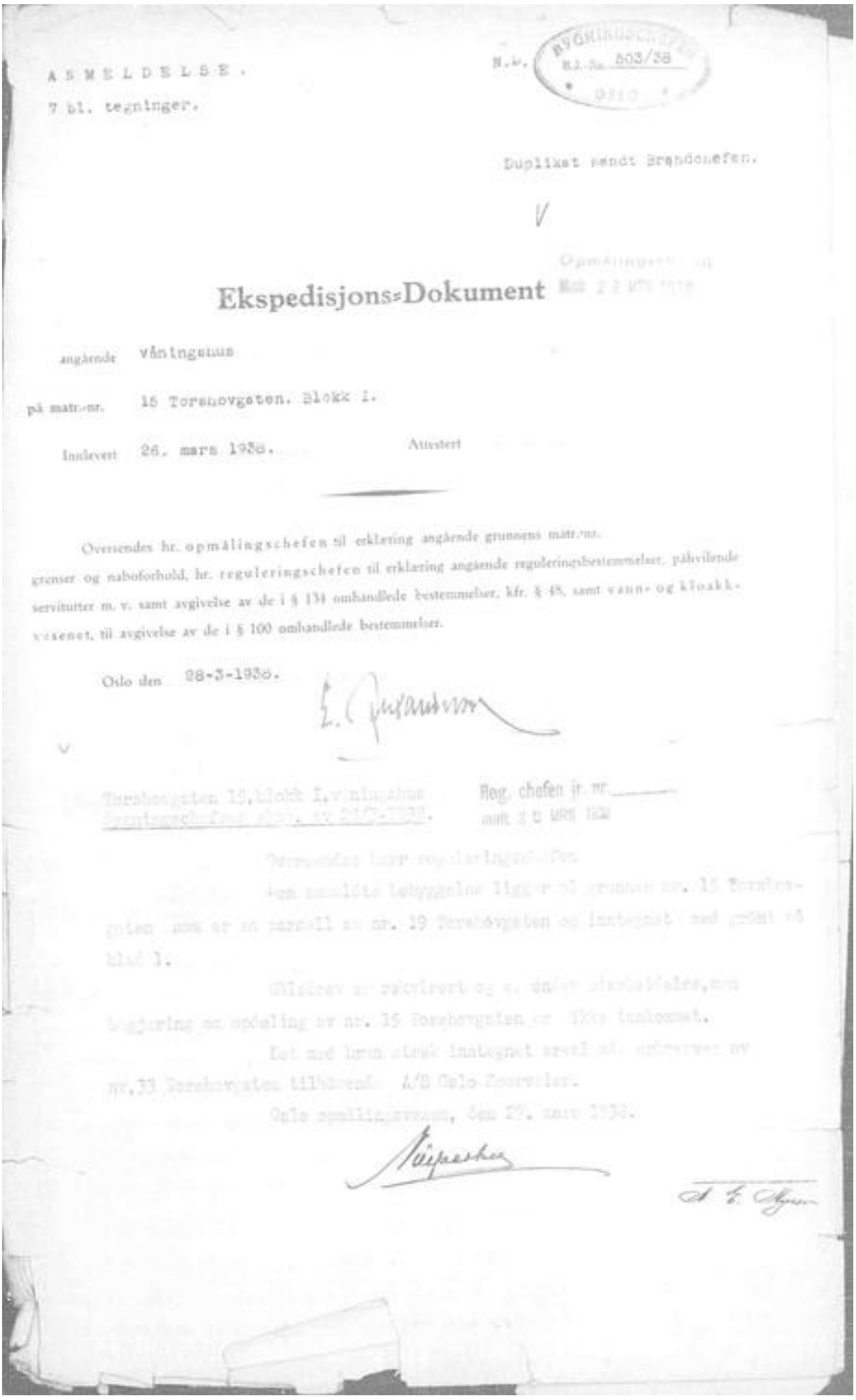
F. C. Strandsen

Reg. chefen jr. nr.
mott 28 MAR 1938

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

Overendes herr reguleringschefen.
Den omsøkte nybyggelse ligger ut gnr.men nr. 15 Torvhovgaten, som er
en sidevei av nr. 19 Torvhovgaten.
Tilbygg er rektirert og er under utførelse.
Tet med brun strek inntegnet areal må erhverves av
nr. 23 Torvhovgaten tilhørende A/S Oslo Sporveier.
Oslo opmålingsvesen, den 28. mars 1938.

A. E. Hjem



A N M E L D E L S E .

7 bl. tegninger.

N.v. BYGNINGSRÅDET R.J.Nr. 503/38 Oslo

Duplikat sendt Brandsjefen.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående våningsmus

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

Innlevert 26. mars 1938. Attestert

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

Oslo den 28-3-1938.

E. Gundersen

V

Torsbergaten 15, Blokk I, v.nr.mus. Reg. chefen jr. nr.

Opmålingschefen jr.nr. IV 2457-1938. mott 29 MAR 1938

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 18 FEB 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200301659-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Irma Liland Aspen | Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK – TORSHOVGATA 15A-H

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e.

Søknaden omfatter rehabilitering av 110 bad.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 18.02.2003, vedlagt tegning nr. 1, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av 110 bad inkludert utskifting av vann- og avløpsopplegg.

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hoved-ledninger.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Irma Liland Aspen
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknad om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

„Utskrift fra DL"

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 23.01.04

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200301659-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Berit Solbrækken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSÅSEN 110	Eiendom:	225/300/0/0
Tiltakshaver:	AS Torshovgata 15 v/Geir Klaveness	Adresse:	Torshovgata 15, 0476 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Nils Hjermann
For avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

KOPI

Dato: 28 JAN 2004

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

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

NYTT VEDTAK/FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Nils Hjermann
For avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

KOPI

Dato: 28 JAN 2004

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

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

NYTT VEDTAK/FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Nils Hjermann
For avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

A/S Torshovgt. 15
Torshovgata 15

0476 OSLO

Nesby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Kst.vedtekt	Vår ref/saksnr.	Journr.
kap.7	9500823643	97/62238

Deres ref

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
27. oktober 1997

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

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 3.

Ferdigattesten gis på basis av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.10.97.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Roath
Saksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

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

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

Ferdigattest - Torshovgata 15 A-H

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Airin Axelsen Manuli - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

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

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

Ferdigattest – Torshovgata 15

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.01.2026.

Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Katrine Støa
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

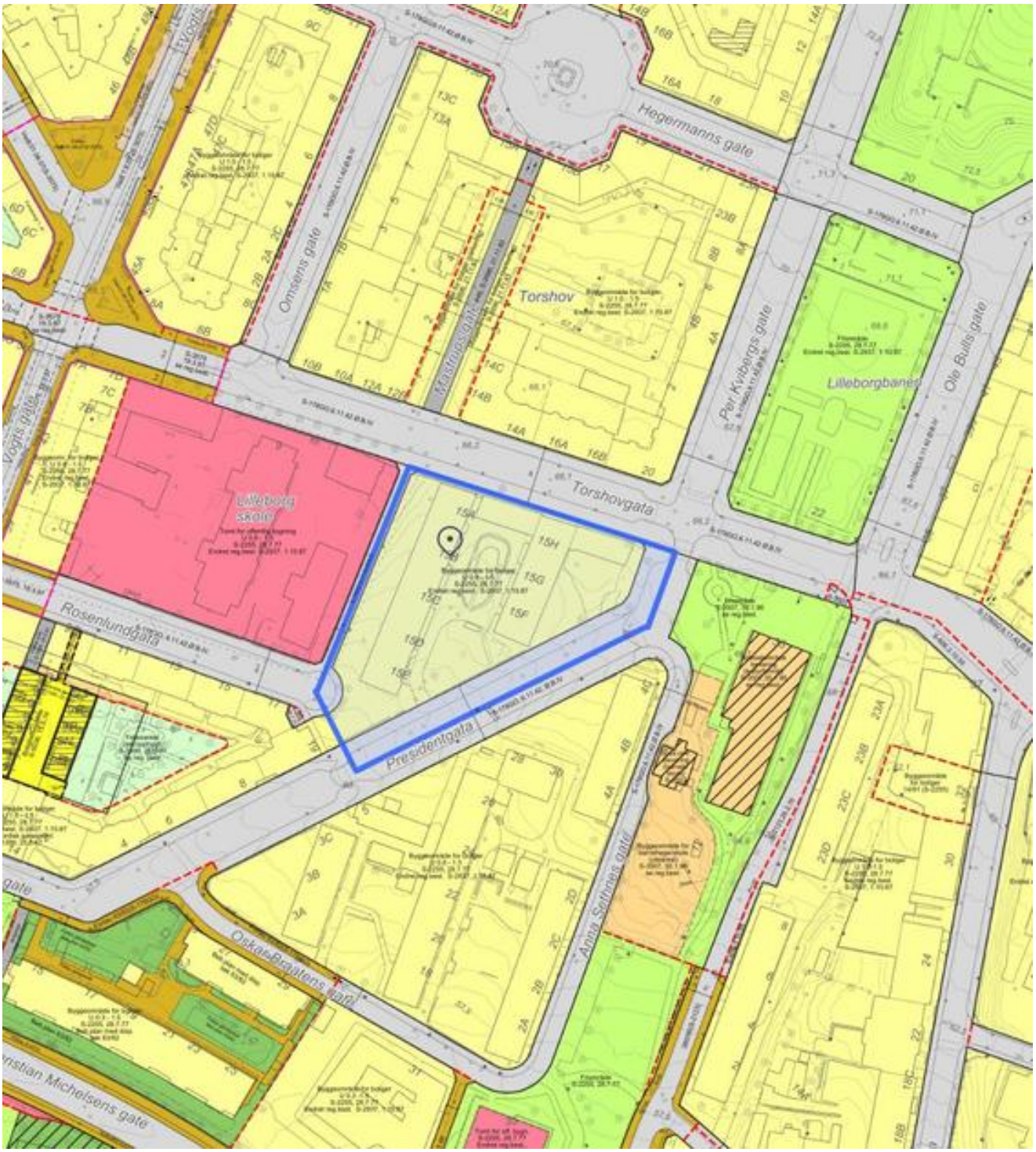
Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202555740_1_7_Situasjonsplan

Mottakere:
Fax Arkitekter AS, Sixten Stavelin

Kopi til:
AS TORSHOVGATEN 15, Alexander Bergli Verdich


Hegermanns gate
Torshov
Torshovgata
Lilleborg skole
Lilleborgbanen
Rosenlundgata
Presidentgata
Oskars Braatens gate
Anna Sethnes gate
Per Kvibergs gate
Ole Bulls gate
Omsens gate
Vogts gate
Ministergata
Christian Michelsens gate

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.

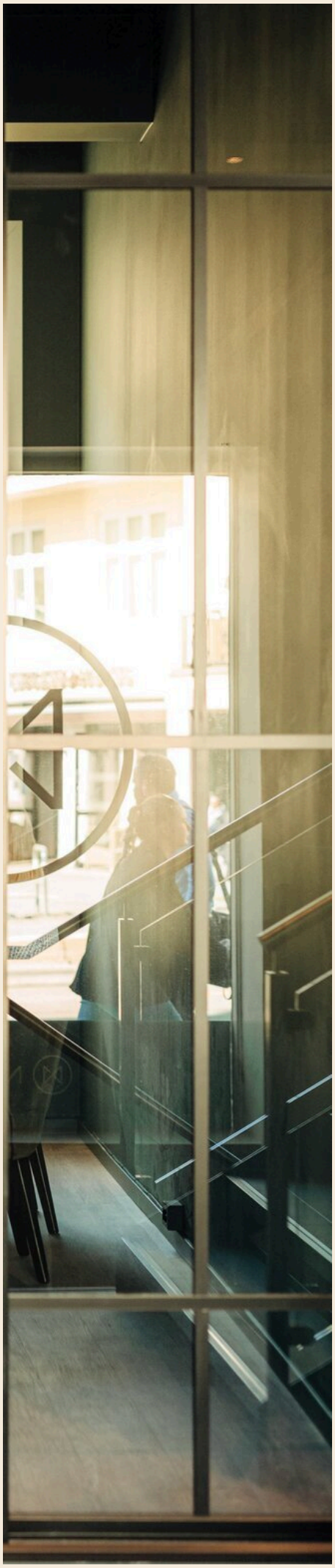
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0235/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torshovgata 15A 0476 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ine-Camilla Fiskum Graven

Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046