

Tors gate 5



Velkommen til

Tors gate 5



Salgsoppgaven produsert 25. oktober 2024

Frogner/Majorstuen

Vakker og påkostet 6-roms på Frogner - 2 stuer - 3 soverom - 2/3 baderom - Solrik balkong - 2 garasjeplasser*

Prisantydning	31 000 000,-
Omkostninger	786 640,-
Totalpris	31 786 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 077,-
BRA-i	181 kvm
Totalt BRA	191 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1904

Megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no

Megler 2	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Midt på Frogner, i Tors gate, finner du denne meget eksklusive og totaloppussede 6-roms hjørneleiligheten i tredje etasje i en vakker og klassisk bygård. Boligen har en sydvestvendt balkong med gode solforhold. Leiligheten holder en svært høy standard med lekre detaljer, som generøs takhøyde, utsøkte materialvalg og skreddersydde løsninger til omtrent alle rom. Leiligheten inneholder tre soverom, to bad, vaskerom, et WC, to stuer, et stort kjøkken med god plass til spisebord samt to boder i kjeller. Det er generelt lite slitasje på samtlige overflater. Her er det bare å flytte rett inn

Verdt å merke seg:

- 3 gode soverom.
- 2/3 baderom og vaskerom.
- Solrik balkong.
- 2 garasjeplasser til leie for 3900,-/mnd. *
- Svært god takhøyde
- Bodareal i kjeller og baktrapp.

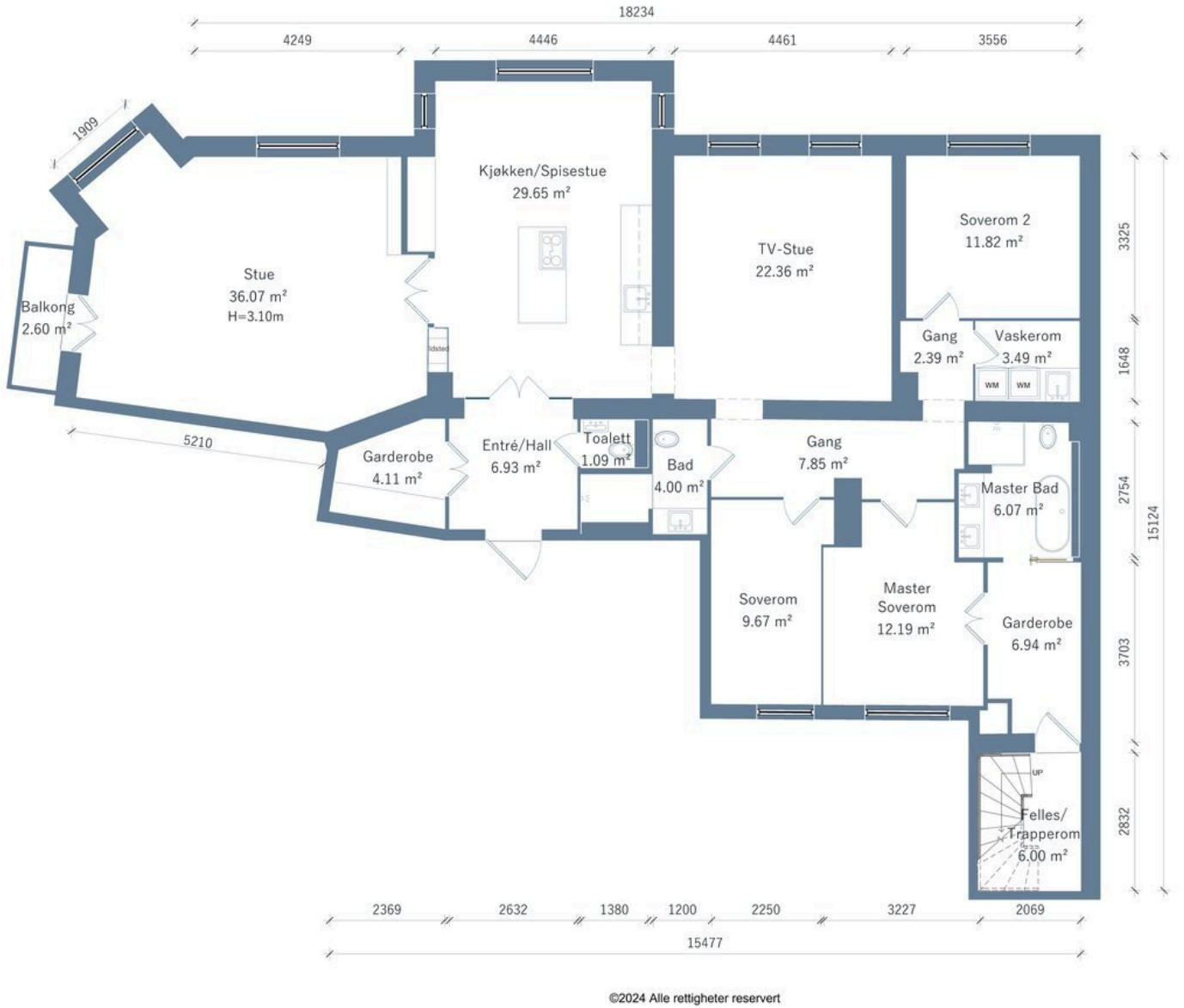
Arealer og innhold

BRA-i:	181 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	191 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 181 kvm. Entré, Hall, Garderobe, Toalettrom/WC, Kjøkken og Spisestue , Stue , TVstue, Masterbad, Gjestebad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 og Walk-in-closet
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 184 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.



Tors gate 5

3.Etasje

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D














































Miele
Miele













Informasjon

Tors gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0737/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 886, snr 8 i Oslo kommune

Selger
Agnes B. Rasmussen

Kjøpesum og omkostninger
31 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
775 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
776 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
786 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
31 776 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
31 786 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 181 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 181 kvm. Entré, Hall, Garderobe, Toalettrom/WC, Kjøkken og Spisestue , Stue , TVstue, Masterbad, Gjestebad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 og Walk-in-closet
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 184 kvm.

TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold

3.etasje: Hall, kjøkken/spisestue, stue, tv-stue, 3 soverom, masterbad, gjestebad, wc, vaskerom, garderoberom og walk-in closet.

2 disponible boder, hvorav én kjellerbod og én bod i baktrapp.

Entré, garderobe og gjestetoalett
Velkommen til en imponerende hall hvor førsteinntrykket virkelig betyr noe! Hallen har et stilfullt gulv med steinmønstrede fliser i størrelsen 160 x 320 cm, som kombineres med behagelig gulvvarme. Veggene prydes av eksklusiv veggtapet med en deilig tekstur. Et spesialtilpasset veggspeil gir dybde til rommet, mens de brede, snekkerbygde fotlistene og taklistene gir en vakker ramme til himlingen. Med en takhøyde på hele 3 meter og 2,55 meter høye dører, skapes en følelse av romslighet og symmetri.

Ytterdøren er sortlakkert, med en elegant bronsefarget dørvrider. Denne bronsefargen går igjen som en rød tråd gjennom hele leiligheten, og i hallen sees den blant annet i taklampen og de tofløyede smijernsdørene som fører til garderoberommet og kjøkkenet. Dørene til garderoben har rillete glass, mens dørene mot kjøkkenet har buede detaljer i glass, noe som gir et hint av art nouveau-stilen som arkitekten lot seg inspirere av.

Garderobe
Garderoberommet er nøye innredet med takhøye, snekkertilpassede skap på den ene siden, designet for å maksimere plassen. Skapene inkluderer fire hengere, et eget rom for golfbag, og fire sko-skuffer i mørkoljet eikefiner. Den motsatte veggen har en elegant speilnisje med downlights over en plassbygd skuffeseksjon som rommer seks skuffer og har en topplate i mørkoljet eikefiner. Alle knotter og håndtak er i bronse, som harmonerer med den lysere greige fargen på innredningen og badet.

Gjestetoalett
Gjestetoalettet er smakfullt utformet med en balansert palett i brune toner og subtile bronseinnslag. Veggene er kledd i luksuriøs tapet fra Phillip Jeffries med et vevd chevronmønster, og toalettet har en innfelt håndklehylle for praktisk oppbevaring. Taket er mørkt og har både downlights og en elegant pendellampe som skaper en varm atmosfære. Over det veggmonterte toalettet henger et spesialtilpasset speil som gir en ekstra dybdefølelse. Armaturene fra Dornbracht i fargen dark platinum matt gir en moderne touch, og de er gjennomgående for bad, vaskerom og kjøkken. Over porselensservanten er det et ovalt speil med integrert belysning.

Kjøkken og spisestue
Kjøkkenet fungerer som leilighetens naturlige samlingspunkt, med et luftig preg takket være store vinduer som slipper inn rikelig med lys. Her er det også plass til en spisestue, hvor en utsøkt lampe med detaljer i glass, messing og bronse henger over spiseplassen. Utsikten fra vinduene strekker seg utover nabolaget, og med årstidene kommer en vakker palett av farger, fra grønn sommeridyll til varme høsttoner og glitrende rimfrost om vinteren.

Peisen – en elegant modell fra Rais, som er plassert innfelt i veggen mot stuen

skaper en lun og god varme på vinterstid. Peisen har et stort flammebilde og er rammet inn av lyse, marmorerte keramikkplater, som også fungerer som backsplash over kjøkkenbenken.

Kjøkkenbenken og øya er 7 cm tykke, bygget opp av 12 mm tykke plater fra Laminam, som har det samme mønsteret som peisen og backsplash. Disse platene er helt porøse, noe som gjør dem hygieniske, slitesterke og vedlikeholdsfrie. Benkeplaten har en integrert vaskekum, og kranen fra Dornbracht har en uttrekkbar tut for ekstra funksjonalitet. Kjøkkenøya har flere spiseplasser, dype kolonialskuffer og en planlimt induksjonstopp med integrert ventilator. Kjøkkeninnredningen er av høy kvalitet, tilpasset av snekker, og har fronter i brunoljet eikefiner, som gir en fin tyngde i kontrast til rommets lyse overflater.

Stue
Stuen er en klassisk skjønnhet med en stilren takrosett og restaurert stukkatur. Den har tre flotte vinduer som gir utgang til en sydvestvendt balkong. Veggene er malt med Jotun pure color i en lys kremfarge, med listrammer fra Orac Decor og hvitmalte fotlister som fremhever det vakre gulvet i Chevron eikeparkett, som virkelig er et smykke i seg selv. Belysningen er nøye plassert, med taklamper, lampetter og vegglamper som skaper en stemningsfull atmosfære.

Brannmuren mot kjøkkenet er kledd i keramikkplater med marmormønster, og den gjennomgående peisen har et vakkert breddeformat som fanger oppmerksomheten. Ved siden av peisen fører en tofløyet smijernsdør inn til kjøkkenet, med bronsefarget beslag og ruglete glass. I tillegg er det et plasstilpasset vitrineskap i brunoljet eik, massivt og flott med LED-belysning. Det er også god plass til en romslig sofagruppe i stuen.

TV-stue
TV-stuen er åpen og ligger mellom kjøkkenet og gangen som fører til soveromsfløyen. Rommet har et unikt senket tak med kraftige lister og en ramme av indirekte LED-lys, kombinert med downlights montert i hjørnene. Veggene er kledd i et eksklusivt tekstiltapet i en dyp grågrønn farge, likt som gangen utenfor.

To store vinduer vender mot gaten og gir flott utsikt samt godt med dagslys. På endeveggen over sofaplassen er det en innfelt bokhylle i brunoljet eikefiner med LED-belysning. På motsatt vegg henger en 75" Samsung flatskjerm av typen «The Frame» fra 2022, i tillegg til to stilige vegglamper med bronsedetaljer.

Masterbad
Masterbadet er et velutformet rom med fokus på detaljer, perfekt plassert med inngang fra walk-in closet. Med en takhøyde på 2,78 meter, lyse veggflater, gulvvarme og rikelig med downlights, blir dette et luksuriøst rom for å starte dagen.

Badet er utstyrt med gulv og vegger kledd i italienske storformatfliser i størrelsen 278 x 120 cm, avbrutt av buede mosaikkfliser i dusjhjørnet. En av veggene er i gips malt i en lys greigefarge, med en stor, bueformet veggnisje til velværeprodukter. Denne nisjen har flislagte hyller, LED-stripe og rillet bakstykke i eik, en vakker interiørdetalj.

Under nisjen står et badekar i støpemarmor, med veggmontert armatur fra Dornbracht. Samme produsent har levert de veggmonterte servantkranene, betjeningspanelet til toalettet og armaturet i dusjen, som inkluderer både regnfallsdusj og håndusj – alt i fargen dark platinum matt. Dusjnisjen har innfellbare glassdører med bronsefargede beslag og en nisje i taket med diskret LED-stripe. Servantmøbelet i eikefiner har to skuffer, en håndklehylle med LED-

belysning og en benk med dobbelservant i italienske fliser, alt spesialbestilt og bygget på mål. Over servanten henger et heldekkende speil med integrert belysning, og det veggmonterte toalettet er plassert innerst i rommet. Det er også lagt opp strøm til 1-2 håndkletørkere.

Gjestebad
Gjestebadet har praktisk inngang fra gangen utenfor TV-stuen og soveromsfløyen. Veggene er elegant kledd med lyse keramiske fliser fra Laminam, som strekker seg opp til imponerende 3 meter i høyden og 1 meter i bredden, i kombinasjon med to gipsvegger malt i en lys greigetone. På én vegg i dusjområdet og over det plassbygde servantmøbelet, tilfører kontrastfliser i varm bronsefarge et spennende preg til rommet.

Belysningen er gjennomtenkt med downlights i taket, og gulvet har behagelig varme. Flisene på gulvet matcher veggene og skaper et harmonisk inntrykk. Dusjnisjen er utstyrt med glassdør, regnfallsdusj, håndusj og en flissatt slukrist. Den har også en innfelt nisje med LED-stripe for ekstra belysning. Servantmøbelet er spesiallaget med en benkeplate i 12 mm tykke plater fra Laminam, som rommer en underlimt servant fra Duravit. Møbelet er i eikefiner og har både belysning og en praktisk håndklehylle, i tillegg til et servantspeil med stilige bronse detaljer.

Servantkranen fra Dornbracht er veggmontert og har en elegant finish i dark platinum matt, som er gjennomgående for alle armaturene, inkludert betjeningspanelet over det veggmonterte toalettet.

Vaskerom
Vaskerommet ligger strategisk plassert i soveromsfløyen, rett utenfor det nest største soverommet. Rommet er utstyrt med de samme steinmønstrede flisene som i hallen, og har gulvvarme, downlights, samt en varm gråfarge malt med Jotun pure color. Taket har en listefri løsning som gir et rent uttrykk.

Innredningen er i eikefiner, spesialbestilt fra Studio Hus, og toppet med en 12 mm benkeplate i keramikk fra Laminam, som også har en underlimt vaskekum og kran fra Dornbracht. I nisjen under benken, hevet noen centimeter over gulvet, er det plassert en vaskemaskin og tørketrommel fra Miele, begge med en kapasitet på 8 kg.

Soverom og walk-in closet
Leiligheten har tre soverom plassert i en egen fløy, som også inneholder to bad og et vaskerom. Alle rommene har delikate veggfarger, downlights, snekkerbygde fotlister, taklister fra Orac Decor, og nydelig Chevron eikeparkett. De brede vinduene slipper inn rikelig med dagslys, og den høye plasseringen gir godt skjerm for innsyn. Det nest største rommet har en praktisk veggnisje for TV.

To av soverommene vender mot bakgården i øst, inkludert mastersuiten med walk-in closet og tilknyttet bad. Mastersoverommet er dekorert med kremfarget tapet, og har en snekkerbygd taknisje med integrert LED-belysning. To fløydører i bronsefarget smijern gir inngang til walk-in closet. En elegant taklampe i bronse og en 55” Samsung «The Frame» fra 2022 med brun ramme, fullfører den stilige innredningen.

I walk-in closet finner man downlights i taket, lyst ullteppe på gulvet, samt eksklusiv naturtapet fra Thibaut på veggene. Takhøye garderobeskap, spesialbestilt og montert parallelt langs to vegger, gir rikelig med lagringsplass. Innredningen er robust og mørk, med fronter og hyller i brunoljet eikefiner og bronsefargede håndtak fra Lovehandles. Det er totalt 5 skap med heng, 15 skuffer, flere hyller, speil og striper med LED-belysning. Fra walk-in closet er det inngang til masterbadet og utgang til baktrappen via en ny branndør.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Parkering

Selger leier i dag to garasjeplasser for kr 3.900,-/mnd i Eckersbergs gate 45 som kan overtas.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave:
- Totalbygg Oslo AS har vært hovedentreprenør på prosjektet, og stått for riving, isolering, flisarbeid, murerarbeid, sparkling, maling, listing oggulvlegging.
- Alle smijernsdører er pulverlakkert i US BURNT BRONZE og levert i 250 cm høyde
- Alle vindushasper og luftehasper pulverlakkert i US BURNT BRONZE
- All belysning er levert av SML Lightning med Bronse som tema. Lampene er fra bl.a. Ruben, Astro, Futon, Novelities, Panzeri, Cedrus, Helax,Hudson Valley og New Works
- Det er brukt 5 ulike ekslusive tapeter fra bl.a Philip Jeffries, Casamance, Arte og Thibaut- Jotun Pure Color maling er brukt på alle gips overflater
- Lysstyring fra eksklusive Plejd med smart belysning til bl.a. stue, kjøkken, hall, gjestebad, wc og masterbad.
- Nytt sikringsskap med nye jordfeilautomater, elko+ stikkontakter innfelt i gulvlistene, elko+ termostater og nye dimmere fra SG isoverommene er levert og montert av Sæther Elektrokonsult
- Stikkontakter i benkehøyde på kjøkken, bad, mastersov, walk-in og garderobe i Smoked Bronze fra Buster + Punch- Gulvet er hellimt Chevron eikeparkett og avrettet med varmekabler i oppholdsrommene stue, kjøkken, tv-stue, gang. Det er også limt detsamme gulvet i alle tre soverom.
-Stue og kjøkken er strippet ned til bærende gulvkonstruksjon, det er bygd nye innvendige vegger og bæreveggene er kledd med ny gips.
Lydisolerende tiltak i boligen:
Gulvene i stue og kjøkken er kledd med sponplater, armeringsnett og avrettningsmasse.
Gulvene i tv-stue, gang og soverommene er avrettet med XPS-plater i ulike tykkelser og lavrettningsmasse.
Det er lagt Glava i de nye veggene og de er kledd med gipsplater.Det er lagt

lyddemping i taket i entre, wc, kjøkken, tv-stue, badene, gangen, vaskerom og soverommene ved bruk av Glava og gipsplater.
- Alle dørhåndtak innvendig i leiligheten er levert av italienske Formi
- Alle håndtak/beslag/knotter er levert av Lovehandles
- Heltre innedører med speil i eikefiner i 252,5 cm høyde
- Elektrisk ventilasjon på alle våtrom fra Flexit med all-in-one Pro7
- Takhøyden er 3 meter i alle rom bortsett fra hovedbadet som har en takhøyde på 2,78 meter.

Stue:
- Original stukkatur i taket er sparklet, pusset og malt.
- Rosett i taket er støpt i gips for å matche eksisterende stukkatur
- Nytt listverk på veggene er levert av Oracdecor
- Nye snekkertilpassede høye gulvlister
- Nye eksklusiv 2-sidig peisovn fra Rais. Modellen 2:1 har doble glass i dørene, og har et enestående vakkert breddeformat. Peisovnen ermontert av Reys Peis.
- Stort integrert vitrineskap i brunoljet eik lagd på spesialmål med LED-belysning

Kjøkken / Spisestue:
- Snekkertilpasset høykvalitets kjøkken på spesialmål i brunoljet eikefiner fra RYS INTERIØR
- Hvitevarer fra den sveitsiske premium leverandøren V-ZUG, og kjøleskuffer fra Norcool.
- Premium integrerte vinskap og kjøl/frys fra Fisher & Paykel i 213 cm høyde med kvalitetsbelysning, ulike kjølesoner og isbitmaskin.
- LAMINAM har levert keramikk til peis og kjøkken. Ellingard Collection har bygd benkeplatene på kjøkken og kjøkkenøya i 7 cm høyde medintegrert vask og planlimt koketopp med ventilator
- Kjøkkenkran fra Dornbracht dark platinum matt
- Nytt listverk i taket fra Oracdecor
- Nye vinduer mot nord og sør, og vridere i bronsefarge fra R.Bergersen
- Led-belysning i alle åpne hyller
- Nye snekkertilpassede høye gulvlister

Hall, WC og garderobe:
- Marazzi big size fliser på gulvet 160x320 cm
- Varmekabler i gulv levert av Sæther Elektrokonsult
- Servant og wc i eksklusiv porselen fra Catalano med betjeningspanel i dark platinum matt fra Dornbracht
- Servankran i dark platinum matt fra Dornbracht- Storoslovvs har levert nytt rør-i-rør system, ny sisterne, nye avløpsrør og nytt fordelerskap
- Garderoben er snekkertilpasset på spesialmål fra RYS INTERIØR med 10 skuffer til oppbevaring, 4 heng, skap til golfbag og 5 skuffer i oljeteikefiner til sko
- Speilene er levert på spesialmål av HGS
- Tapeten på veggene er lagt av Standard Malerservice AS
- Dørvrider, skilt og låssylindere på inngangsdøren er levert i bronse farge fra R.Bergersen
- Nytt listverk i taket fra Oracdecor
- Nye snekkertilpassede høye gulvlister

TV-stue:
- Tapet på veggene er lagt av Standard Malerservice AS
- Kraftige taklister fra Oracdecor med LED-belysning
- Bokhyller kledd med brunoljet eikefiner, og innfelt led-belysning
- Samsung 75" The frame 2022 modell med brun ramme
- Nye snekkertilpassede høye gulvlister

Gjestbad:
- Fliser fra LAMINAM i 300x100 cm.
- Varmekabler i gulv levert av Sæther Elektrokonsult
- Storoslovvs har levert nytt rør-i-rør system, nytt soilrør, nytt sluk og ny sisterne
- Bærum tak og membran har lagt ny sveisemembran
- Baderomsmøbel levert på spesialmål i eikefiner fra Studiohus, og benkeplate i12 mm keramikk fra LAMINAM med underlimt vask fra Duravit
- Glass levert av HGS- Beslag til dusj CRL oil rubbed bronze Geneva
- Innebygd dusj og servantkran fra Dornbracht i dark platinum matt. Begge med lekkasjesikringsbokser.
- Wc i eksklusiv porselen fra Catalano med betjeningspanel i dark platinum matt fra Dornbracht
- LED-belysning i nisje i dusjen og under servanten

Mastersov med egen Walk-in
- Tapet på veggene er lagt av Standard Malerservice AS
- Snekkerbygd nisje i taket med innebygd LED-belysning
- Nye snekkertilpassede høye gulvlister
- Nytt listverk i taket fra Oracdecor
- Snekkertilpasset høykvalitets garderobe på spesialmål i brunoljet eikefiner fra RYS INTERIØR med 5 heng, hyller og 15 skuffer.
- Ullteppe i walk-in er levert og montert av Teppekonsulentene
- LED-belysning under trinn
- Ny branndør mot baktrappen. Dørvrider, skilt og låssylinder er levert i bronse farge fra R.Bergersen
- Samsung 55" The frame 2022 modell med brun ramme
- Storoslovvs har levert 300 liter Høiax black Connected Smartbreder og nytt sluk.
- Bærum tak og membran har lagt ny sveisemembran i skapet til VVB.

Hovedbad
- Italiensk fliser i storformat fra Ragno i størrelse 278x120 cm. På vegg i dusj er det lagt storformat mosaikk Ventaglio 28x31
- Varmekabler i gulv levert av Sæther Elektrokonsult
- Storoslovvs har levert nytt rør-i-rør system, nytt soilrør, nytt sluk, kvern til wc, og ny sisterne
- Bærum tak og membran har lagt ny sveisemembran
- Baderomsmøbel levert på spesialmål i eikefiner fra Studiohus- Vask og benkeplate er bygd i Italienskefliser i storformat fra Ragno. Arbeidet er utført av Smartting AS
- Beslag til dusj CRL oil rubbed bronze Geneva, glassdører og speil er levert av HGS
- Innebygd dusj og servantkraner fra Dornbracht i dark platinum matt. Begge med lekkasjesikringsbokser.
- Wc i eksklusiv porselen fra Catalano med betjeningspanel i dark platinum matt fra Dornbracht
- Badekaret er produsert i støpemarmor som er mineralpulver(knust marmorstein) som er sammenpresset og herdet med bindemiddel
- Blandebatteri til badekaret fra Dornbracht dark platinum matt.
- Nytt soilrør.
- Det er lagt opp strøm til 1-2 håndkletørkere
- LED-belysning i nisje i taket i dusjen, under servantene og i hylle over badekaret

Vaskerom
- Møbel levert på spesialmål i eikefiner fra Studiohus, og benkeplate i 12 mm keramikk fra LAMINAM med underlimt vask
- Frittstående Miele vaskemaskin 8 kg og Miele tørketrommel 8 kg er integrert i møbelet
- Varmekabler i gulv levert av Sæther Elektrokonsult

- Storoslovvs har levert nytt rør-i-rør system, fordelerskap og nytt sluk
- Bærum tak og membran har lagt ny sveisemembran
- Kjøkkenkran fra Dornbracht dark platinum matt

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

- 8 måneder

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Utvendig

Taket er oppført i trekonstruksjon og tekket med korrugerte plater. Fasader over bakken er i pusset murverk med gipsornamenter og balkonger. Vinduet mot Tors gate er fra 1987, mens vinduene mot nord og sør i karnapputbyggingen på kjøkkenet er av nyere dato, med 2-lags isolerglass. Boligen har en malt hovedytterdør med frostet glass i midten og et callinganlegg til gateplan. Fra stuen er det en malt balkongdør med innadslående dører og glassfelt. Fra garderoberommet til baktrappen er det en malt hovedytterdør som er både brann- og lydisolert. Fra hovedstuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 2,8 kvm med gode solforhold. Balkongen har betongdekke og et klassisk smijernsrekkverk.

Innvendig

Gulvene i TV-stue, gang og soverommene er avrettet, og i taket samt på de nye veggene er det lagt lyddempende isolasjon ved bruk av Glava og gipsplater. Overflatene består av høykvalitets parkett i alle rom, unntatt på badet og i entreen, som har fliser. Veggene er malte og slette, med tapet på enkelte vegger og fliser på våtrom. Takene er slette og malte med spesiallaget belysning. Etasjeskillerne i boligen er av trebjelkelag. Leiligheten har en mursteinspipe og et ildsted i stuen med dobbelt glass i dørene, sort omramming, og et breddeformat som gir et stort flammebilde. Gården har blitt totalrenovert de siste årene, og trappen har et smijernsrekkverk, pene trinn og vinduer med smijernsdekor. Baktrappen er en malt tretrapp med trerekkverk. Boligen har flere ulike innvendige dører, inkludertheltre fyllingsdører, skyvedører og smijernsdører. Øvrige dører er i heltre med mørk kant og speil av eikefiner, og det finnes enkelte skyvedører i malt utførelse med profiler. Dørhåndtakene er av eteksklusivt merke. Boligen har også flere spesiallagde lysdetaljer,inkludert belysning over skap og under dørlister i
garderobeskapene. Lysstyringen er levert av eksklusive Plejd, med smart belysning installert i stue, kjøkken, hall, gjestebad, WC og masterbad. Det er en bod i kjelleren, og en bod i baktrappen.

Masterbad

Badet ble pusset opp i 2022/2023, og det foreligger kun dokumentasjon fra tidligere salgsoppgaver. Veggene er kledd i italienske storformatfliser, mens dusjhjørnet har mosaikkfliser. Én vegg er i gips, malt i en lys greigefarge, med en stor, bueformet veggnisje som har flislagte hyller, LED-stripe og et rillet bakstykke i eik. Det er dimbare downlights i taket. Gulvet er dekket med italienske storformatfliser og varmekabler. Det er plastsluk, og membran er observert under klemringen i sluket uten avvik. Badet er utstyrt med veggmontert toalett og en porselensservant. Under nisjen står et badekar i støpemarmor med veggmontert

armatur. Dusjnisjen har innfellbare glassdører med bronsefargede beslag, og en nisje i taket med diskret LED-belysning. Servantmøbelet er plassbygd i eikefiner og har to skuffer, en håndklehylle med LED-belysning, og en benk med dobbelservant kledd i italienske fliser. Over servanten henger et heldekkende speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med en elektrisk vifte for luftuttrekk, og det er tilluft fra en luftespalte i døren.

Gjestebad
Badet ble pusset opp i 2022/2023 og har vegger kledd i lyse keramiske fliser fra Laminam, mens dusjnisjen har mørke fliser. Over servanten er det et heldekkende speil som strekker seg fra servanten til taket, med en høyde på ca. 3 meterog en bredde på 1 meter. Det er dimbare downlights i taket. Gulvet er belagt med 100x140 cm fliser og varmekabler. Høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og flisene ved badedøren, inkludert kanten ved dusjnisjen, er målt til 25 mm. Badet har en PVC-sluk (slukrenne ved veggen), og det er observert membran under klemringen. Dusjnisjen har en glassdør, regnfallsdusj, hånddusj, flissatt slukrist, og en innfelt nisje med LED-stripe for ekstra belysning. Servantmøbelet er spesiallaget med en benkeplate i 12 mm tykk Laminam, underlimt servant fra Duravit, og et møbel i eikefiner med belysning og håndklehylle. Servantkranen er veggmontert. Badet er utstyrt med en elektrisk vifte for luftuttrekk, og tilluft kommer fra en luftespalte i døren.

Vaskerom
Vaskerommet ble pusset opp i 2022/2023. Veggene har slette, malte plater, og det er trelister mot gulvflisene. Taket er glatt og malt, med downlights som belysning. Gulvet har fliser med et fall på 21 mm mot vaskemaskinene. Det er ikke observert sluk på vaskerommet. Innredningen er i eikefiner, toppet med en benkeplate som har en underlimt vaskekum og kran. Under benkeplaten er det plass til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er utstyrt med en elektrisk vifte som trekker ut luften, og det er tilluft via en luftespalte i døren.

Kjøkken
Kjøkkenet er levert av Rys Interiør, mens kjøkkenøyen og benkeplatene er bygd av Ellingard Collection. Knotter og håndtak i bronse er levert av Lovehandles. Gulvet er belagt med fliser, og veggene er malte. Taket er slett og malt, med downlights som lyskilde. Det er installert Waterguard i kjøkkenbenken og under høyskapet for lekkasjesikring. Benkeplaten har en integrert vaskekum, og kranen fra Dornbracht har uttrekkbar tut. Kjøkkenøya har flere spiseplasser, dype kolonialskuffer, og en planlimt 80 cm bred induksjonstopp med integrert ventilator. Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene fra spisestuen slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er lite slitasje på kjøkkenet. Induksjonstoppen er fra Zug, med integrert avtrekk og kullfilter. Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarene.

Spesialrom
Fra gangen er det tilgang til et toalettrom med fliser på gulvet og tapet på veggene. Fordelerskapet er integrert i veggen, med skapdører som har tapetfront og trykk-knappfunksjon. Rommet er opplyst av downlights og en pendellampe. Toalettet er veggmontert, og både servantkranen og betjeningspanelet til toalettet er fra Dornbracht. Over porselensservanten henger et ovalt speil med integrert belysning.

Tekniske installasjoner
Boligen har et rør-i-rør-system, og stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Det er installert Waterguard i kjøkkenbenken og under høyskapet på kjøkkenet for lekkasjesikring. Avløpsrørene i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk fra begge bad, vaskerom og WC. Det er en

varmtvannsbereder på ca. 300 liter av typen Høiax. Boligen har flere varmekilder, inkludert
varmekabler i stue, TV-stue, kjøkken, begge bad, vaskerom, WC, gang, hall og garderobe. I tillegg er det en eksklusiv peisovn fra Rais, innfelt i veggen mellom stue og kjøkken. El-anlegget er fra 2022 og er utstyrt med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og fungerer som de skal, og boligen er også tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det er avvik mot orginale tegnigner hvor kjøkken er tegnet inn der det er garderoberom / soverom i dag.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over kjøkken/spisebord følger ikke
- Lampe på Master følger ikke
- Tv'er følger ikke
- Gardiner følger ikke
- Øvrige løse møbler følger ikke

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har flere varmekilder, inkludert varmekabler i stue, TV-stue, kjøkken, begge bad, vaskerom, WC, gang, hall og garderobe. I tillegg er det en eksklusiv peisovn fra Rais, innfelt i veggen mellom stue og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at forbruket har variert mellom kr 645,-/mnd - kr 2660,-/mnd inkl. nettleie fra april til september i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 077,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, vedlikehold m.m

Felleskostnader brøk kr 4 868,-
Felleskostnader likt kr 209,-

Eiendomsskatt

Kr 17 448,- pr. 01.01.2024
Boligen er registrert som bolig. I skattetatens lister er den registert som fritidsbolig. Ligningsverdien vil dermed ikke være korrekt, og det tas forbehold om endringer om denne. Gjennomsnittet for eiendomskatt for seksjonene i Tors gate 5 er på kr 17 488,- og vi legger derfor dette til grunn for ca. eiendomskatt for denne seksjonen.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Formuesverdi ikke funnet.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia som er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Torsgate 5, orgnr. 983842704

Om sameiet

Sameiet Tors gate 5 består av 12 eierseksjoner, hvorav 11 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon.

Tidligere arbeid:
2022 - Rehabilitering av avløpsrør
2022 - Brannvernstiltak

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap pt.

Fellesformue
Kr 39 702,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP3845143.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 678 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tors gate 5 ligger i et av Oslos mest ettertraktede områder, midt på Frogner, kjent for sin elegante arkitektur og rolige atmosfære. Her bor du i gangavstand til et rikt utvalg av restauranter, kafeer og butikker. Like i nærheten finner du populære spisesteder som Brasserie France, Hos Thea og Restaurant Sawan. Det er også kort vei til kaffebarer og bakerier som Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri. For den som liker grøntområder, ligger den vakre Frognerparken bare noen få minutters gange unna, perfekt for turer, joggeturer eller pikniker. I parken finner du også Vigelandsparken, som er kjent for sin unike skulpturpark. Det er også kort avstand til Uranienborgparken og Slottsparken, som begge tilbyr avslappende oaser midt i byen. Skole- og barnehagetilbudet i området er svært godt, med skoler som Uranienborg skole og Frogner skole i nærheten, samt flere anerkjente barnehager. Når det gjelder offentlig transport, har du enkel tilgang til trikkelinjene på Frogner plass og Majorstuen, samt bussruter som tar deg raskt inn til sentrum og øvrige bydeler. Majorstuen, med sitt pulserende butikkliv og gode kollektivtilbud, ligger også i gangavstand, og Aker Brygge og Solli plass er kun en kort trikketur unna. Med en perfekt balanse mellom ro, byliv og nærhet til grøntområder, er Tors gate 5 et ideelt sted å bo for deg som ønsker å kombinere det beste av det Oslo har å tilby.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1901.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Boligen ble totalrenovert og ombygget i 2021/2022. Det foreligger ferdigattest for utvidelse av åpning i bærevegg datert 28.11.2022. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det er avvik mot orginale tegnigner hvor kjøkken er tegnet inn der det er garderoberom / soverom i dag

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

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

Plan/byggesaker i nærområde
Pågående byggesaker:

Tors gate 5 - Endring av planløsning
Saksnummer: 202453413 - Byggesak
Mottatt sak: 11.03.2024
Status: Tillatelse gitt

Tors gate 5 - Oppdeling av bruksenhet
Saksnummer: 202454091 - Byggesak
Mottatt sak: 22.03.2024
Status: Tillatelse gitt

Odins gate 30 E - Fasadeendring
Saksnummer: 202118164 - Byggesak
Mottatt sak: 18.11.2021
Status: Tillatelse gitt

Eckersbergs gate 51 B - Innlemming av fellesareal og bruksendring - U0101
Saksnummer: 202213538 - Byggesak
Mottatt sak: 19.09.2022
Status: Tillatelse gitt

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/886/8:
09.01.1902 - Dokumentnr: 900489 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:886
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1902 - Dokumentnr: 900490 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:886
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1988 - Dokumentnr: 52013 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET INNTIL 80% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1988 - Dokumentnr: 52013 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 202/2300
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 195 000,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 892,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 250 682,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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 10. mars 2025

Ansvarlig megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Tors gate 5

Tilstandsrapport

6-roms hjørneleilighet
Tors gate 5, 0260 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 886, snr. 8
Andelsnummer 1498/8

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 16.10.2024 Rapportdato: 22.10.2024 Oppdragsnr.: 22136-1189 Referansenummer: TC8255

Autorisert foretak: EK Takst AS Vår ref:

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst Mesterbrev EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Midt på sentrale Frogner, i Tors gate, finner du denne meget eksklusive og totaloppussede 6-roms hjørneleiligheten i tredje etasje i en vakker og klassisk bygård.
Boligen har en sydvestvendt balkong med gode solforhold.
Leiligheten holder en svært høy standard med lekre detaljer, som generøs takhøyde, utsøkte materialvalg og skreddersydde løsninger til omtrent alle rom.
Den inneholder tre soverom, to bad, to stuer, et stort kjøkken med spisestue, to boder, et toalettrom, og store, åpne rom. Det er generelt lite slittasje på samtlige overflater. Her er det bare å flytte rett inn.

6-roms hjørneleilighet - Byggeår: 2022

Gå til side

UTVENDIG

Taket er oppført i trekonstruksjon og tekket med korrugerte plater. Fasader over bakken er i pusset murverk med gipsornamenter og balkonger.
Vinduet mot Tors gate er fra 1987, mens vinduene mot nord og sør i karnapputbyggingen på kjøkkenet er av nyere dato, med 2-lags isolerglass.
Boligen har en malt hovedytterdør med frostet glass i midten og et callinganlegg til gateplan. Fra stuen er det en malt balkongdør med innadslående dører og glassfelt. Fra garderoberommet til baktrappen er det en malt hovedytterdør som er både brann- og lydisolert.
Fra hovedstuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 2,8 kvm med gode solforhold. Balkongen har betongdekke og et klassisk smijernsrekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene i TV-stue, gang og soverommene er avrettet, og i taket samt på de nye veggene er det lagt lyddempende isolasjon ved bruk av Glava og gipsplater. Overflatene består av høykvalitets parkett i alle rom, unntatt på badet og i entreen, som har fliser. Veggene er malte og slette, med tapet på enkelte vegger og fliser på våtrom.
Takene er slette og malte med spesiallaget belysning.
Etasjeskillerne i boligen er av trebjelkelag.
Leiligheten har en mursteinspipe og et ildsted i stuen med dobbelt glass i dørene, sort omramming, og et breddeformat som gir et stort flammebilde.
Gården har blitt totalrenovert de siste årene, og trappen har et smijernsrekkverk, pene trinn og vinduer med smijernsdekor. Baktrappen er en malt tretrapp med trerekkverk.
Boligen har flere ulike innvendige dører, inkludert heltre fyllingsdører, skyvedører og smijernsdører. Øvrige dører er i heltre med mørk kant og speil av eikefiner, og det finnes enkelte skyvedører i malt utførelse med profiler. Dørhåndtakene er av et eksklusivt merke.
Boligen har også flere spesiallagde lysdetaljer, inkludert belysning over skap og under dørlister i garderobeskapene. Lysstyringen er levert av eksklusive Plejd, med smart belysning installert i stue, kjøkken, hall, gjestebad, WC og masterbad.
Det er en bod i kjelleren, og en bod i baktrappen.

Gå til side

VÅTROM

Masterbad
Badet ble pusset opp i 2022/2023, og det foreligger kun dokumentasjon fra tidligere salgsoppgaver. Veggene er kledd i italienske storformatfliser, mens dusjhjørnet har mosaikkfliser. Én vegg er i gips, malt i en lys greigefarge, med en stor, bueformet veggnisje som har flislagte hyller, LED-stripe og et rillet bakstykke i eik. Det er dimbare downlights i taket.
Gulvet er dekket med italienske storformatfliser og varmekabler. Det er plastsluk, og membran er observert under klemringen i sluket uten avvik.
Badet er utstyrt med veggmontert toalett og en porselensservant. Under nisjen står et badekar i støpemarmor med veggmontert armatur.
Dusjnisjen har innfellbare glassdører med bronsefargede beslag, og en nisje i taket med diskret LED-belysning.
Servantmøbelet er plassbygd i eikefiner og har to skuffer, en håndklehylle med LED-belysning, og en benk med dobbelservant kledd i italienske fliser. Over servanten henger et heldekkende speil med integrert belysning.
Badet er utstyrt med en elektrisk vifte for luftuttrekk, og det er tilluft fra en luftespalte i døren.

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Gjestebad
Badet ble pusset opp i 2022/2023 og har vegger kledd i lyse keramiske fliser fra Laminam, mens dusjnisjen har mørke fliser. Over servanten er det et heldekkende speil som strekker seg fra servanten til taket, med en høyde på ca. 3 meter og en bredde på 1 meter. Det er dimbare downlights i taket.
Gulvet er belagt med 100x140 cm fliser og varmekabler. Høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og flisene ved badedøren, inkludert kanten ved dusjnisjen, er målt til 25 mm. Badet har en PVC-sluk (slukrenne ved veggen), og det er observert membran under klemringen.
Dusjnisjen har en glassdør, regnfallsdusj, hånddusj, flissatt slukrist, og en innfelt nisje med LED-stripe for ekstra belysning. Servantmøbelet er spesiallaget med en benkeplate i 12 mm tykk Laminam, underlimt servant fra Duravit, og et møbel i eikefiner med belysning og håndklehylle. Servantkranen er veggmontert.
Badet er utstyrt med en elektrisk vifte for luftuttrekk, og tilluft kommer fra en luftespalte i døren.

Vaskerom
Vaskerommet ble pusset opp i 2022/2023.
Veggene har slette, malte plater, og det er trelister mot gulvflisene. Taket er glatt og malt, med downlights som belysning. Gulvet har fliser med et fall på 21 mm mot vaskemaskinene.
Det er ikke observert sluk på vaskerommet.
Innredningen er i eikefiner, toppet med en benkeplate som har en underlimt vaskekum og kran. Under benkeplaten er det plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Vaskerommet er utstyrt med en elektrisk vifte som trekker ut luften, og det er tilluft via en luftespalte i døren.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet er levert av Rys Interiør, mens kjøkkenøyen og benkeplatene er bygd av Ellingard Collection. Knotter og håndtak i bronse er levert av Lovehandles.
Gulvet er belagt med fliser, og veggene er malte. Taket er slett og malt, med downlights som lyskilde. Det er installert Waterguard i kjøkkenbenken og under høyskapet for lekkasjesikring. Benkeplaten har en integrert vaskekum, og kranen fra Dornbracht har uttrekkbar tut. Kjøkkenøya har flere spiseplasser, dype kolonialskuffer, og en planlimt 80 cm bred induksjonstopp med integrert ventilator.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene fra spisestuen slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er lite slitasje på kjøkkenet. Induksjonstoppen er fra Zug, med integrert avtrekk og kullfilter.

Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarene.

Gå til side

SPESIALROM

Fra gangen er det tilgang til et toalettrom med fliser på gulvet og tapet på veggene.
Fordelerskapet er integrert i veggen, med skapdører som har tapetfront og trykk-knapp-funksjon. Rommet er opplyst av downlights og en pendellampe. Toalettet er veggmontert, og både servantkranen og betjeningspanelet til toalettet er fra Dornbracht. Over porselensservanten henger et ovalt speil med integrert belysning.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et rør-i-rør-system, og stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Det er installert Waterguard i kjøkkenbenken og under høyskapet på kjøkkenet for lekkasjesikring. Avløpsrørene i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk fra begge bad, vaskerom og WC. Det er en varmtvannsbereder på ca. 300 liter av typen Høiax.
Boligen har flere varmekilder, inkludert varmekabler i stue, TV-stue, kjøkken, begge bad, vaskerom, WC, gang, hall og garderobe. I tillegg er det en eksklusiv peisovn fra Rais, innfelt i veggen mellom stue og kjøkken.
El-anlegget er fra 2022 og er utstyrt med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og fungerer som de skal, og boligen er også tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. Både grunnmuren og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

6-roms hjørneleilighet

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

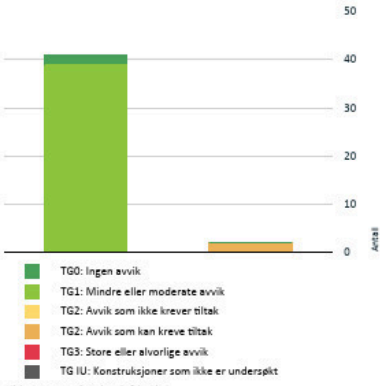
Det er avvik mot orginale tegnigner hvor kjøkken er tegnet inn der det er garderoberom / soverom i dag.

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Normal slitasje og elde er ikke beskrevet. Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

6-roms hjørneleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Tilstandsrapport

6-ROMS HJØRNELEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Bygningen er oppført i 1904.
Leiligheten ble totaloppusset i (2022-2023)

Standard
Leiligheten holder en meget høy standard, og her er det ikke spart på noe. Enheten inneholder hall, kjøkken/spisestue, stue, TV-stue, tre soverom, masterbad, gjestebad, WC, vaskerom, garderoberom og walk-in closet. Fra garderoberommet er det en dør som leder til baktrappen, hvor leiligheten disponerer to boder: én kjellerbod og én bod i baktrappen. Se tilstandsrapporten for detaljer rundt det byggetekniske for hvert rom.

Vedlikehold
En flott og meget vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er oppført i trekonstruksjon og tekket med korrugerte plater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Fasader over bakken er i pusset murverk, med gipsornamenter og balkonger. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og veggkonstruksjonen er kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Vinduet mot Torsgate er fra 1987 (TG2) og har en luftespalte i toppen. Vinduene mot nord og sør i kornapputbyggingen på kjøkkenet er nye med 2 lags isolerglass. Vridere til de nye vinduene er levert av R. Bergersen.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder på enkelte vinduer.

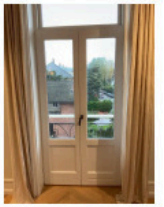
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med frostet glass i midten, utstyrt med callinganlegg til gateplan.
Fra stuen er det en malt balkongdør med innadslående dører og glassfelt, fra 1987 (TG2).
Fra garderoberommet til baktrappen er det en malt hovedytterdør som er både brann- og lydisolert.



Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





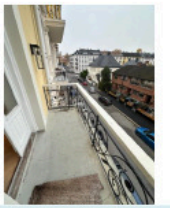
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra hovedstuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 2,8 kvm, som har gode solforhold. Balkongen har betongdekke og et klassisk rekkverk i smijern, i tråd med byggets opprinnelse. Rekkverket er 83 cm høyt. Det er observert noe flassing på malingen på balkongen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i TV-stue, gang og soverommene er avrettet med XPS-plater i ulike tykkelser og avrettingsmasse. I taket og på de nye veggene er det lagt lyddempende isolasjon ved bruk av Glava og gipsplater.

Overflater på soverom: Taklister fra Orac Decor og Chevron eikeparkett.
Det nest største rommet har en veggnisje for TV. Mastersoverommet har kremfarget tapet på veggene, en snekkerbygd taknisje med innfelt LED-belysning, og tofløyede glassdører i bronsefarget smijern som leder inn til walk-in closet.
TV-stue: Rommet har et senket tak med kraftige lister og en ramme av indirekte LED-lys, samt downlights montert i hjørnene. Veggene er kledd i tekstiltapet, og endeveggen over sofaplassen har en innfelt bokhylle i brunoljet eikefiner med LED-belysning.
Stue: Stuen har takrosett og restaurert stukkatur, tre vinduer og utgang til en sydvestvendt balkong. Veggene er malt med Jotun Pure Color i en lys kremfarge, med listrammer fra Orac Decor og hvitmalte fotlister.
Gulvet har Chevron eikeparkett.
Se egen punkt for bad og toalettrom.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne i boligen er av trebjelkelag. To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert, og større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.
I denne boligen er kjøkkenet og et soverom kontrollert.
På soverommet (barnerommet) ble det målt 1 mm avvik på 2 meter, og totalt 2 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 3 mm avvik på 2 meter, og totalt 3 mm gjennom hele rommet.

Kravet for høydeforskjell er maks 10 mm på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS3600).

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Pipe og ildsted

Leiligheten har en mursteinspipe og ildsted i stuen. Pipen er en fellesanliggende konstruksjon som skal vedlikeholdes av sameiet og er ikke videre vurdert. Ildstedet har dobbelt glass i dørene, sort omramming og vakkert breddeformat som gir stort flammebilde.. Peisen er montert av Reys Peis AS.

Innvendige trapper

Gården, som har blitt totalrenovert de siste årene. Trappen har rekkverk i smijern, pene trinn og vinduer med smijernsdekor. Baktrappen er malt tretrapp med trerekkverk. Trappene er en del av sameiets ansvar og er derfor kun beskrevet.

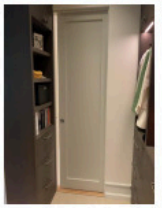




Innvendige dører

Boligen har flere ulike innvendige dører, inkludert heltre fyllingsdører, skyvedører og smijernsdører. Alle smijernsdører, vindushasper og luftehasper er pulverlakkert i US Burnt Bronze. Øvrige dører er i heltre med mørk kant og speil av eikefiner. Alle dørhåndtakene er i bronse, levert av det italienske merket Forme. Det finnes også enkelte skyvedører i malt utførelse med profiler.







Garderoberom

Boligen har flere ulike garderoberom, alle med spesiallagde garderobeløsninger. Garderobene i mastersoverommet, walk-in closet og øvrige garderober er levert i fargen Smoked Bronze fra Buster+Punch.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

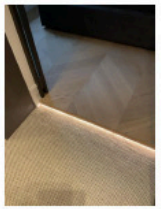
EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Lyssetting

Boligen har flere spesiallagde lysdetaljer, inkludert belysning over skap og under dørlister i garderobeskap. Lysstyringen er levert av eksklusive Plejd, med smart belysning installert blant annet i stue, kjøkken, hall, gjestebad, WC og masterbad



Boder

Det er en bod i kjelleren, oppmålt og avrundet til 7 kvm, ført opp som BRA-e (bruksareal, ekstern) i kjelleren. I baktrappen er det en bod som er målt til 2,51 kvm, avrundet til 3 kvm, og også ført opp som BRA-e. Balkongen er registrert som TBA (terrasse- og balkongareal).



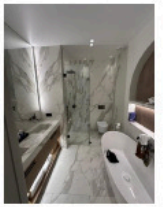
Bod i baktrapp

VÅTROM

ETASJE > MASTERBAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2022/2023, det foreligger kun dokumentasjon i form av tidligere salgsoppgaver.



ETASJE > MASTERBAD

Overflater vegger og himling

Badet har vegger kledd i italienske storformatfliser i størrelsen 278 x 120 cm, mosaikkfliser av typen Ventaglio i størrelsen 28 x 31 cm i dusjhjørnet. Én vegg er i gips malt i en lys greigefarge med en stor, bueformet veggnisje. Nisjen har flislagte hyller, LED-stripe og rillet bakstykke i eik. Det dimbare downlights i taket.
Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

ETASJE > MASTERBAD

Overflater Gulv

På gulvet er det italienske storformatfliser i størrelsen 278 x 120 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt.

En stikkprøvekontroll av flisene ble gjennomført for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > MASTERBAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

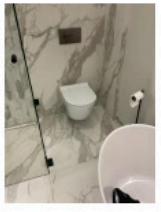
Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket uten avvik. Det er ikke fremlagt dokumnetasjon på arbeidet.

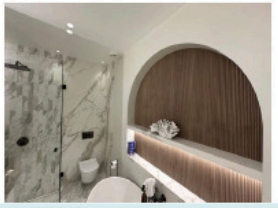


ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med veggmontert toalett, og servanten i porselen er fra kvalitetsmerket Catalano. Under nisjen står et badekar i støpemarmor med veggmontert armatur fra Dornbracht.
De veggmonterte servantkranene, betjeningspanelet til toalettet, armaturet i dusjen, regnfallsdusjen og håndduspen er også fra Dornbracht, alt i fargen Dark Platinum Matt.
Dusjnisjen har innfellbare glassdører med bronsefargede beslag, samt en nisje i taket med en diskret LED-stripe.
Servantmøbelet er plassbygd i eikefiner og har to skuffer, en håndklehylle med LED-belysning, og en benk med dobbelservant kledd i italienske fliser. Over servanten henger et heldekkende speil med integrert belysning.

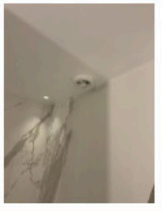




ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



ETASJE > MASTERBAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2022/2023, det foreligger kun dokumentasjon i form av tidligere salgsoppgaver.



ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På gjestebadet er veggene kledd i lyse keramiske fliser fra Laminam, mens dusjnisjen har mørke fliser. heldekkende speil på en vegg over servant som strekker seg fra servant til taket på ca 3 meters høyde og 1 meter bredde.Det dimbare downlights i taket.

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 100x140 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, inkludert kanten ved dusjnisjen.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt.

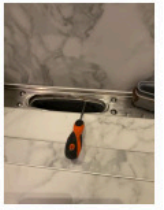
En stikkprøvekontroll av flisene ble gjennomført for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.



ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har PVC sluk (Slukrenne ved vegg) , og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observæsjoner.



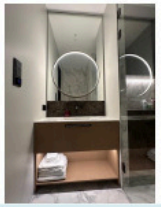
ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har en dusjnisje med glassdør, regnfallsdusj, håndusj, flissatt slukrist, og en innfelt nisje med LED-stripe for ekstra belysning.
Servantmøbelet er spesiallaget med en benkeplate i 12 mm tykk plate fra Laminam, underlimt servant fra Duravit, og et møbel i eikefiner med belysning og håndklehylle. Servantspeilet har detaljer i bronse.
Servantkranen fra Dornbracht er veggmontert i fargen Dark Platinum Matt, samme merke og farge som de øvrige armaturene og betjeningspanelet over det veggmonterte toalettet.

Tilstandsrapport





ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2022/2023, det foreligger kun dokumentasjon i form av tidligere salgsoppgaver.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene på vaskerommet har slette, malte plater, og det er trelister mot gulvflisene. Taket er glatt og malt, med downlights som belysning. Vaskerommet har en varmgrå veggfarge malt med Jotun Pure Color, og en listefri løsning mot taket.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med fall på 21 mm mot vaskemaskiner. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket.
Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke observert sluk på vaskerommet, men det er antatt at det finnes en slukløsning med samme type sluk og membran som i de andre rommene. Dette er imidlertid ikke bekreftet, og dagens eier har ikke kjennskap til hvilken slukløsning som eventuelt finnes under vaskemaskinen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

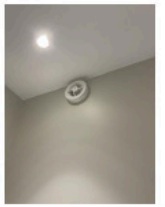
Tilstandsrapport

Vaskerommet har innredningen i eikefiner., toppet med benkeplate i 12 mm keramikk fra Laminam med underlimt vaskekum og kran fra Dornbracht. Under benkeplate er det er det vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

På vasklerommet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innspeksjonluke under benkeplate.Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 3.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN OG SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er levert av Rys Interiør, mens kjøkkenøyen og benkeplatene er bygd av Ellingard Collection. Knotter og håndtak i bronse er levert av Lovehandles.

Gulvet er belagt med fliser, og veggene er malte. Taket er slett og malt, med downlights som lyskilde.

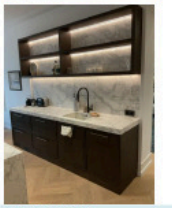
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Zug
Dampovn fra Zug
Induksjonstopp fra Zug med integrert avtrekk og kullfilter
Oppvaskmaskin fra Zug
Kombiskap med isbitmaskin og vanndispenser fra Fisher & Paykel
To kjøleskuffer fra Norcool i kjøkkenbenken
213 cm høy vinkjøler

Det er installert Waterguard i kjøkkenbenken og under høyskapet for lekkasjesikring, samt Aqua-stop i kjøkkenbenken. Benkeplaten har en integrert vaskekum, og kranen fra Dornbracht har uttrekkbar tut. Kjøkkenøya har flere spiseplasser, dype kolonialskuffer, og en planlimt 80 cm bred induksjonstopp med integrert ventilator.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene fra spisestuen slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er lite slitasje på kjøkkenet.





ETASJE > KJØKKEN OG SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Induksjonstopp fra Zug med integrert avtrekk og kullfilter.

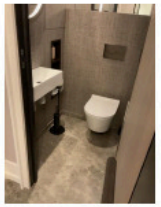
Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM / WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fra gangen er det tilgang til et toalettrom med fliser på gulvet og tapet fra Phillip Jeffries på veggene. Fordelerskapet er integrert i veggen, med skapdører som har tapetfront og trykk-knapp-funksjon. Rommet har en mørk og intim atmosfære, med belysning fra downlights og en pendellampe. Toalettet er veggmontert, og både servantkranen og betjeningspanelet til toalettet er fra Dornbracht, i fargen Dark Platinum Matt. Over porselenservanten er det plassert et ovalt speil med integrert belysning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system fra 2022, levert av Stor-Oslo VVS. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er kontrollert uten avvik. Det er installert Waterguard i kjøkkenbenken og under høyskapet på kjøkkenet, samt Aqua-stop i kjøkkenbenken for lekkasjesikring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Sluk og avløpsrør ble byttet i enheten i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk fra begge bad, vaskerom og WC, via en Flexit-vifte av typen All-in-One Pro7.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, av typen Høiax black Connected Smartbereder. Skap med bereder har ny sveisemembran.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Oppvarming

Boligen har flere varmekilder, inkludert varmekabler i stue, TV-stue, kjøkken, begge bad, vaskerom, WC, gang, hall og garderobe. I tillegg er det en eksklusiv peisovn fra Rais, innfelt i veggen mellom stue og kjøkken.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er fra 2022. Hovedsikring på 63Ampo. Elektrisk arbeid er utført av Sæther Elektrokonsult AS med jordfeilautomater og stikk/termostater fra ELKO Plus.

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

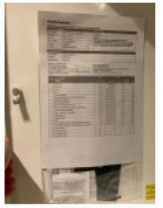
Inntak og sikringsskap

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

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en felles brannvarselanlegg.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og naturstein.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet, Grunnmurer er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

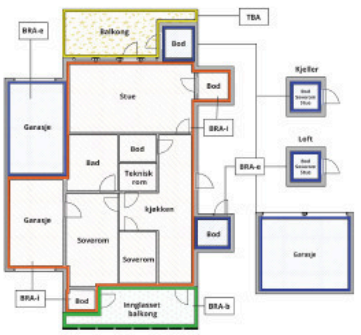
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

6-roms hjørneleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	181	3		184	3
Kjellerbod		7		7	
SUM	**181**	**10**			**3**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré , Hall , Garderobe , Toalettrom / WC, Kjøkken og Spisestue , Stue , TV-stue , Masterbad , Gjestebad, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Walk in closet	Bod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Det er en bod i kjelleren, oppmålt og avrundet til 7 kvm, ført opp som BRA-e (bruksareal, ekstern) i kjelleren.
I baktrappen er det en bod som er målt til 2,51 kvm, avrundet til 3 kvm, og også ført opp som BRA-e.
Balkongen er registrert som TBA (terrasse- og balkongareal).

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik mot orginale tegninger hvor kjøkken er tegnet inn der det er garderoberom / soverom i dag.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
6-roms hjørneleilighet	168	23

Kommentar

6-roms hjørneleilighet	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder og garderoberom er oppført som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	886		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Tors gate 5

Hjemmelshaver
Rasmussen Agnes Benedicte

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8/1498, Sameiet Tors Gate 5	983842704	8	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Agnes Benedicte Rasmussen

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1498/8

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tors gate 5 ligger i et av Oslos mest ettertraktede områder, midt på Frogner, kjent for sin elegante arkitektur og rolige atmosfære. Her bor du i gangavstand til et rikt utvalg av restauranter, kafeer og butikker. Like i nærheten finner du populære spisesteder som Brasserie France, Hos Thea og Restaurant Sawan. Det er også kort vei til kaffebarer og bakerier som Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri.
For den som liker grøntområder, ligger den vakre Frognerparken bare noen få minutters gange unna, perfekt for turer, joggeturer eller pikniker. I parken finner du også Vigelandsparken, som er kjent for sin unike skulpturpark. Det er også kort avstand til Uranienborgparken og Slottsparken, som begge tilbyr avslappende oaser midt i byen.
Skole- og barnehagetilbudet i området er svært godt, med skoler som Uranienborg skole og Frogner skole i nærheten, samt flere anerkjente barnehager.
Når det gjelder offentlig transport, har du enkel tilgang til trikkelinjene på Frogner plass og Majorstuen, samt bussruter som tar deg raskt inn til sentrum og øvrige bydeler. Majorstuen, med sitt pulserende butikkliv og gode kollektivtilbud, ligger også i gangavstand, og Aker Brygge og Solli plass er kun en kort trikketur unna.
Med en perfekt balanse mellom ro, byliv og nærhet til grøntområder, er Tors gate 5 et ideelt sted å bo for deg som ønsker å kombinere det beste av det Oslo har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra inngnagsparti er det en flott og modernisert felles gang opp til enheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Areal: 678 kvm, Eierform: Fellestomt. Bakgården er steinsatt, grønn og skjermet - en liten sommeridyll med felles benker og bord.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.077,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader brøk 4.868,-
Felleskostnader likt 209,-

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Bevaringsverdig
Gården er registrert som bevaringsverdig i Byantikvarens Gule liste pr. januar 2013.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
27 000 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	936061063			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter	26.04.2012		Gjennomgått		Nei

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tors gate 5, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 886
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/TC8255

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0737/24

Selger 1 navn
Agnes Rasmussen

Gateadresse
Tors gate 5

Poststed
OSLO

Postnr
0260

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference:14-0737/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference:14-0737/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference:14-0737/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference:14-0737/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnes Rasmussen	725cd04df01ac19a5f8bc4ab8dd20d22e0c4d14f	25.10.2024 09:56:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0737/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Anniken Høiby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.hoiby@nordvikbolig.no

8109661 1498/8 14.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.10.2024.

Boligselskap: 1498, Sameiet Tors Gate 5
Organisasjonsnr: 983.842.704
Eier: Agnes Benedicte Rasmussen
Leieobjekt: 8
Seksjonsnummer: 8
Adresse: Tors Gate 5, 0260 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 936061063.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.077,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader brøk 4.868,-
Felleskostnader likt 209,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	368,-	0,-	39.702,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Simon Solati, tlf: 22 85 09 85, e-post: simon.solati@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Kjersti Hornslien, e-post: kjerstihornslien@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER: SAMEIET TORS GATE 5

§ 1
Sameiet Tors gate 5 består av 12 eierseksjoner, hvorav 11 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon, alle med nærmere angitt eierandel i eiendommen.

§ 2
I forholdet mellom sameierne gjelder Eierseksjonsloven av 1997.

§ 3
Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Eierseksjonsloven får anvendelse på sameiermøtet. Sameiermøtet velger revisor.

§4
Styret består av 3 personer, hvorav 1 leder, valgt blant sameierne på sameiermøtet. Eierseksjonsloven får anvendelse på styrets virksomhet. Styret kan tilsette forretningsfører.

§5
Til sikkerhet for enhver økonomisk forpliktelse som sameierne har overfor sameiet, har sameiet panterett i hver seksjon for kr. 20 000 (1988) med prioritet etter inntil 80% av verditakst, og uten opptrinnsrett. Omfanget av sikkerheten skal justeres hver 10. år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen i perioden.

§6
Sameierne er forpliktet til forskuddsvis å betale et a konto-beløp for andel av antatte fellesutgifter i henhold til budsjett oppsatt av styret og med tidsintervaller fastsatt av styret.

§7
Sameiermøtet kan fastsette husordensregler. Sameierne har gjensidig plikt til å holde eiendommen i god vedlikeholdsmessig stand og sørge for god orden i og rundt eiendommen.

§8
I henhold til Eierseksjonsloven §20(1) skal den enkelte sameier holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det oppstår skade på egen eller andres eiendom, som skyldes manglende vedlikehold, må eieren selv dekke påløpte utgifter og må selv være ansvarlig for skadene og rekkefølgeskadene.

Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av balkonger/terasser.

Eieren skal behandle balkongen som foreskrevet og se til at blant annet avløpet fungerer normalt. Ved store snømengder må snøen fjernes.

For takterassene vil normalt vedlikehold blant annet være å sørge for at avløpet fra terassen til enhver tid er åpen, at varmekabler i avløpet fungerer og at jord, løv og planterester ikke tetter sluket. Videre må snø som legger seg mer enn 15-20 cm over gulvet fjernes.

§9
Nærværende vedtekter, som erstatter de fra 1988, er bindende fra seksjoneringstidspunktet og for enhver ny senere sameier.

§10
Forøvrig kommer til anvendelse de til enhver tid gjeldende lovregler for boligsameier.

_____ Erna Kahlbom

_____ Yvette Halle

_____ Harald Lindseth

Oslo, 26.04.2012.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TORS GATE 5
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.06.2018

1. Utgangsdørene og kjellerdørene skal være stengt hele døgnet.

2. Støyende arbeid i leiligheten skal tidligst påbegynnes kl.08:00 og skal være avsluttet innen kl. 16:00. Støyende arbeid i lørdager skal ikke igangsettes før kl. 10:00 og skal være avsluttet senest kl. 16:00. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager. Det skal i tillegg settes oppslag om oppstart og antatt avslutning ved arbeid over en viss varighet.

3. Ved større rehabiliteringsarbeider plikter seksjonseier å informere styret om arbeidenes art, omfang og varighet før arbeidene igangsettes. Ved transport av utstyr og materialer gjennom gårdens hovedinngangsparti og trapper frem til leilighetens inngangsdør plikter seksjonseier å utvise aktsomhet slik at de øvrige seksjonseiere ikke påføres unødig ulempe og inngangsparti og trappeløp ikke påføres skader. Eventuelle skader som måtte oppstå plikter seksjonseier/utbygger å utbedre på en fagmessig korrekt måte. Ved inngrep i bærevegg eller bærende konstruksjoner kreves det søknad og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten. Baktrapp skal ikke brukes til transport av større utstyr og materialer

4. Seksjonseier oppfordres til å benytte faglærte håndverkere. I forbindelse med arbeider tilknyttet vann og strøm skal det brukes fagfolk. Det oppfordres også til å skaffe våtroms sertifikat ved oppussing av våtrom. Seksjonseier plikter å søke Plan og Bygningsetaten (PBE) vet etablering av nytt våtrom eller bad i rom som ikke tidligere har vært våtrom eller bad.

5. Ved arbeid på egen seksjon er det eiers plikt å holde fellesareal ryddig og rengjort til enhver tid, dvs. før arbeidet er avsluttet for dagen. Dersom dette ikke overholdes kan sameiet rekvirere vask på eiers regning.

6. Benytter du innleide arbeidere plikter du å holde ytterdører lukket til enhver tid. Ved inn og utlasting må døren overvåkes.

7. Vis hensyn til dine naboer og la det bli ro i og utenfor leiligheten etter kl. 23.00 og fram til kl. 07:00. Ved selskapelige sammenkomster som kan forventes å bli noe støyende, skal naboene varsles minimum 3 dager før sammenkomsten.

8. Alt søppel skal pakkes i tette poser og legges i kassen utenfor. Papiravfall brettes godt og legges i egne kasser. Det er ikke tillatt å sette søppel i oppgangen eller i felles arealer. For større avfall må du selv sørge for bort kjøring av dette. Slikt avfall skal Ikke settes i kjelleren, ei heller hensettes ved søppelkassene.

9. Balkongen kan nyttes til tørking av små vask og lufting av tøy men bare innenfor og under brystningshøyden. Risting og banking av matter og tepper må foretas på gårdsplassen, ikke fra eller på balkongen.

10. Du er selv ansvarlig for alt utstyr på balkongen. Pass på at det ikke kan blåse ned ved

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TORS GATE 5
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.06.2018

kraftig vind.

11. Dører til kjeller skal låses og alt lys være slukket etter bruk.

12. Alle fellesrom, ganger og trapper må holdes ryddige. Det skal ikke være levende lys i oppgangen/inngangen.

13. Det skal være ajourførte navneskilt på ringeklokke og postkasse, i henhold til sameiets gjeldende standard. Dette er beboers ansvar. Ved manglende standard skilting fire uker etter innflytting, vil skilting bli utført av styret mot et gebyr på kr. 500,-

14. Inngangsdører i hoved trapp ansees som en del av fellesarealet og skal ikke skiftes eller males (utvendig) uten godkjenning av styret.

15. Privat utstyr skal ikke plasseres i kjellergangene eller baktrapp.

16. Sykler skal plasseres i bakgård, Sykler kan vinterlagres under trapp i seksjon mot Eckersbergs gate.

17. Nye lyspærer til fellesarealer i gården skiftes av sameiets vaktmester.

18. Vedlikehold av utstyr montert i fellesarealer og utenpå bygningen utførers av sameiets vaktmester.

19. Ved utleie plikter utleier å informere styreleder om navn på leietaker(e). Utleier plikter også å informere leietaker om sameiets husordensregler og vedtekter.

20. Sameiet har kollektiv avtale med kabelleverandør på TV, men den enkelte beboer bestiller og betaler selv for sin programpakke utover avtalen.

21. Samtlige eiere oppfordres til å delta på dugnadene eller be om å få gjøre dugnadsoppgaver på et annet tidspunkt.

22. Bruk av fellesområdene i bakgården skal ikke medføre langvarig og høy lydt støy som blir til ulempe for andre beboere eller aktivitet som kan påføre bygningen skader. De som benytter disse fellesarealene skal ikke etterlate søppel, sigarettsneiper, rot og lignende.

23. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

24. Etablering av nye ildsteder skal meldes styre for godkjenning. Tilknytning/reparasjoner skal utføres av de som stod for oppgraderingen av pipeløpene (PipeEksperten AS) eller annet firma med erfaring med tilsvarende løsninger (stålpiper)

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2024 I SAMEIET TORS GATE 5, 0260 OSLO.

Møtet ble holdt hos styreleder Kjersti Hornslien 05.03.2024 kl. 18.30 – 20.30.

Til stede på møtet: Kjersti Hornslien H0103, med fullmakt fra Sabine Christensen H0201, Philipp Engedal H0402, Lars Ditlevsen U0101, Lisbet Frøystadvåg H0102, Tore og Wenche Halvorsen H0401, Nicole og Tor Sannerud H0502.

1. Det var ingen merknader til innkallingen og Tor Sannerud ble valgt som **referent** for møtet.
2. Styrets **årsberetning** var sendt sameierne på mail 14.01.24
   Hovedpunktene i årsberetningen ble kommentert av styrets leder sammen med andre forhold. I øyeblikket er det **«Prosjekt Brannvern»** som pågår. Kaasa AS ble engasjert til denne entreprisen som er noe forsinket av ulike årsaker. Men det er framdrift, og nye vinduer i oppgangen er beregnet montert i uke 17. Det ble innkjøpt nye vifteovner for varme i kjellere pga fare for frost i vannrør. Det ble gitt orientering om aktuelle eierskifte i sameiet og forhold knyttet til noen av disse.
   Årsmøtet sluttet seg til styrets årsberetning.
3. Hovedpunkter i **regnskap 2023** ble gjennomgått. Det ble høsten 2023 krevd inn delbetaling 1 av 3 for Prosjekt Brannvern. Dette reflekteres i resultat prognosen for året da ingen betaling så langt er gjort. Resten av kostnadene med del 2 av 3 kreves i mars og siste del når arbeidene er utførte, forhåpentligvis i løpet av våren.
   Utestående med selskapet som installerte nytt brannvarslingsanlegg i sameiet er gjort opp med noe bedre resultat enn sameiets avsetning, og forholdet er avsluttet etter god forhandling fra styreleders side.
   Både resultatregnskap og balanse var sendt sameierne iht vedtektene.
   Prognosen for regnskapsåret 2023 tilsier et resultat på kr. 218 971,-.
   Resultatregnskap og balanse ble godkjent av årsmøtet.
4. Årsmøtet besluttet å innvilge **ansvarsfrihet for styret.**
5. **Felleskostnader.** Mange faste utgifter har økt med opp mot 10% i forhold til forrige år. Det gjelder bl.a. offentlige avgifter, forsikring, strøm o.l. Alle kostnader fordeles etter brøk for hver sameier, bortsett fra kostnader knyttet til sameiets grunnavtale med Telia. Hver sameier har ellers egne avtaler for Tv, kanalmiks og individuell internetthastighet. Dugnadsånden har vært dalende de siste årene, og det er besluttet å kjøpe gartnertjenester av Gabriel G.Tjenester, som også har oppdrag i naboeiendommen i Eckersbergsgate. Det ble **besluttet å oppgradere hageområdet** mot Eckersbergsgate inklusive nødvendig fornying av busker i hekken. Årsmøtet besluttet å øke satsene for honorarer til styret som følger:
   Styreleder kr. 12 000,- styremedlemmer kr. 4000,-
6. **Budsjettet,** som reflekterer sameiets faste utgifter, **dekkes gjennom husleien.** Budsjettet for 2024 var tidligere utsendt sammen med innkalling til årsmøtet og innebærer et **driftsresultat på kr. 73 500,-.** Hovedpostene ble kommentert. Det utsendte forslaget innebar en økning i totale husleiekostnader på kr. 80 000,-.
   Det ble fremsatt forslag om å avsette ekstra kr. 20 000,- til oppgradering av hageområdet. Dette påvirker det framlagte budsjett, som således får en kostnadsøkning med kr. 20 000,- Årsmøtet besluttet derfor en økning i husleien **for 2024 på kr. 100 000,- til kr. 570 000,- for sameiet** som fordeles på seksjonselerne etter gjeldende brøk, unntatt Telia avtalen (kr. 60000,-)som fordeles flatt. Budsjettet ble besluttet.
7. **Informasjon om vannskade fra terrassen H0502.** Tor Sannerud og Philipp Engedal orienterte om vannskaden forårsaket av snø, is og vann på Sanneruds terrasse over Engedal/Einans leilighet som inntraff 22. januar 2024 tidlig morgen. Philipp Engedal og Janne Einans var hjemme da lekkasjen inntraff og fikk avverget et større skadeomfang. Sannerud var på reise. Sameiets vedtekter omtaler ansvarsforhold knyttet til terrassene De berørte parter **følger saken videre.** Det er montert **varmekabler i takrenner** fra begge takterrasser med termostatstyring. Sannsynligvis montert i 1990-91. En bryter knyttet til disse varmekablene er installert i loftsleiligheten mot Eckersbergsgate (Halle). Denne bør flyttes til fellesområde nå som leiligheten omsettes.
   Vi undersøker om det finnes **forsikring** for sameier som også dekker lignende skader på takterrasser. Flere kan bistå her. Tor Sannerud tilbød seg å bistå.
8. Kjersti Hornslien ble gjenvalgt som styreleder. Lars Ditlevsen ble gjenvalgt som styremedlem. Charlotte Høeg Haugen H0302 trer inn som styremedlem etter Lisbet Frøystadvåg, som trer ut av styret. Styreleder takket Lisbet for styredeltakelsen i hennes periode. Årsmøtet takket styret for deres innsats til beste for sameiet i perioden.

Alle beslutninger på årsmøtet var enstemmige.

Oslo, 06.03.2024
Tor Sannerud/ref.

Protokoll signering
Lars Ditlevsen 11.03.24
Kjersti Hornslien 11.03.24
12/3-24

SAMEIET TORS GATE 5

Innkalling til Årsmøte 2024

Tid: tirsdag 05.03.24
Sted: Hos Kjersti og Bernt i 1 etg.

Innen fristen for innspill til saker på Årsmøtet har det kommet en sak fra Tor Sannerud H0502, se sak 7.

B= Beslutning D= Diskusjon I=Informasjon

Dagsorden

1. **Referent**: (B)
2. **Styrets Årsberetning 2023** (vedlegg) (B)
3. **Regnskap 2023** (vedlegg) (B)
4. **Ansvarsfrihet for styret** (som tidligere år) (B)
5. **Varsel om økte felleskostnader for 2024** (D+B)
   - Generell prisstigning for alle varer og tjenester
   - Kjøp av Gartner tjenester fra Gabriel G-Tjenester, 7150kr/sesong inkl mva
   - Økt honorering av styret. Beløpet skattes med 50% i motsetning til frem til og med 2022 hvor beløpet gikk til direkte fratrekk på fellesutgifter for den med verv
     Forslag til avstemming: Leder: 12000kr. Styremedlemmer: 4000kr.
6. **Budsjett og husleie utgifter 2024** (vedlegg) (B)
   - Total økning i faste Fellesutgifter på 80000kr fra 2023 til 2024, som vil bli fordelt etter sameiernøkkel
7. **Informasjon om vannskade fra Takterrassen H0502 fra de berørte**. (I+D+B). Forslag om å undersøke om det er mulig å fremforhandle ny Sameierforsikring som kan dekke denne type skade i fremtiden
8. **Valg** (B)

   Lisbet har bedt om avløsning hvem kan ta over?

   Kjersti Hornslien H0103 (2021-) styreleder
   Lars Ditlevsen U0101 (2021-) styremedlem
   Lisbet Frøystadvåg H0102 (2019-) styremedlem

SAMEIET TORS GATE 5

Vedlegg:
Styrets Årsberetning 2023 (sendt ut i mail 14.01.24)
Regnskap og Budsjett papirer

Med vennlig hilsen
Styret
15.02.24

SAMEIET TORS GATE 5
ORG.NR. 983 842 704, KUNDENR. 1498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	420 036	350 000	500 000
Andre inntekter	3	265 187	510 531	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**685 223**	**860 531**	**500 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-987	0	-1 000
Styrehonorar	5	-7 000	0	-18 000
Regnskapsførerhonorar		-22 054	0	-32 000
Konsulenthonorar	6	-34 675	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-70 742	-415 221	-35 000
Forsikringer		-165 134	-155 889	-170 000
Kommunale avgifter	8	-91 242	-92 106	-96 500
Energi/fyring		-10 123	-6 210	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 326	-52 397	-60 000
Andre driftskostnader	9	-9 983	-14 831	-11 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-470 267**	**-736 655**	**-448 000**
DRIFTSRESULTAT		**214 956**	**123 876**	**52 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	4 015	1 055	4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 015**	**1 055**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**218 971**	**124 931**	**56 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 218 971

SAMEIET TORS GATE 5
ORG.NR. 983 842 704, KUNDENR. 1498

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 239	0
Kundefordringer		15 015	0
Forskuddsbetalte kostnader		26 895	0
Andre kortsiktige fordringer		0	178
Driftskonto OBOS-banken		398 346	0
Innestående i andre banker		0	287 819
SUM OMLØPSMIDLER		**446 495**	**287 997**
SUM EIENDELER		**446 495**	**287 997**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		433 063	214 093
SUM EGENKAPITAL		**433 063**	**214 093**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 002	3 904
Leverandørgjeld		4 332	0
Annen kortsiktig gjeld	11	98	70 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**13 432**	**73 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**446 495**	**287 997**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Tors Gate 5

Kjersti Hornslien Lars Ditlev Ditlevsen Lisbet Frøystadvåg

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	420 036
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**420 036**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	199 280
Gebyr megler	5 000
Rest tilbakeført avsetning tidl. år Schneider Electrics	10 908
Kapitalinnkalling nr. 2	49 999
SUM ANDRE INNTEKTER	**265 187**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-987
SUM PERSONALKOSTNADER	**-987**

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 2022/2023, og er på kr 7 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 175
Soon Takst	-23 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 675**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 765
Drift/vedlikehold VVS	-57 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-70 742**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-27 992
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-61 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-91 242**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 930
Andre kontorkostnader	-1 352
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 212
Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-9 983**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 206
Renter bank	617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
Andre renteinntekter	1 764
SUM FINANSINNTEKTER	**4 015**

NOTE: 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-98**

SAMEIET TORS GATE 5 Budsjett 2024

År: 2024 Periode: Februar Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	420 036	550 000	70 006	0
ANDRE INNTEKTER	265 187	0	3 166	0
INNTEKTER	685 223	550 000	73 172	0
PERSONALKOSTNADER	-987	-1 000	0	0
STYREHONORAR	-7 000	-20 000	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-22 054	-32 000	-30 964	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-34 675	-10 000	-364	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 742	-45 000	-29 485	0
FORSIKRINGER	-165 134	-180 000	-88 293	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-91 242	-101 500	0	0
ENERGI / FYRING	-10 123	-18 000	0	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-58 326	-60 000	-26 895	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 983	-13 000	-2 882	0
DRIFTSKOSTNADER	-470 267	-480 500	-178 883	0
DRIFTSRESULTAT	214 956	69 500	-105 711	0
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	4 015	4 000	0	0
FINANSPOSTER	4 015	4 000	0	0
RESULTAT	218 971	73 500	-105 711	0
ENDRING LIKVIDITET	218 971	73 500	-105 711	0

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1498
Sameiet Tors Gate 5

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tors Gate 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1498

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Tors Gate 5

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kjersti Hornslien

Forslag til vedtak

Kjersti Hornslien

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

Forslag til vedtak

Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

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
Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Innstilling

Håkon Reistad Fure

Roller og kandidater

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

- Håkon Reistad Fure

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.24
Selskapsnummer: 1498 **Selskapsnavn:** Sameiet Tors Gate 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hornslien

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Reistad Fure

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Tors Gate 5

Organisasjonsnummer: 983842704
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. juni kl. 09:00 til 26. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Kjersti Hornslien

> Forslag til vedtak:
> Kjersti Hornslien
> ✓ Forslaget ble vedtatt

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

> Forslag til vedtak:
> Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
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: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Innstilling
Håkon Reistad Fure

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Håkon Reistad Fure (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Reistad Fure

27/6 - 2024
Tore Halvorsen

27/6 - 2024
Lisbet Frøystadvåg

SAMEIET TORS GATE 5

Årsberetning 2023

Styret har bestått av Kjersti I Hornslien (leder), Lars D Ditlevsen og Lisbet Frøystadvåg (styremedlemmer)

Regnskapet er ført av Obos Forvaltning.

Det er avholdt 3 styremøter, det har vært løpende saker løst pr mail i styret flere ganger pr mnd.

Rehabilitering

Leiligheten til Philipp og Janne i 4 etg H0402 ble renovert hele våren.

Sameiet

Prosjekt Vest H0301, sin leilighet har vært til salgs hele 2023. Styret har ikke fått bekreftende informasjon mht status pr januar 2024.

To sameiere er døde i løpet av 2023. Styret har sendt blomster til begges bisettelser på vegne av sameiet.

Yvette Halle sitt dødsbo, leilighet H0501, er lagt ut til salg fra desember 2023

Halvard Harbu sitt dødsbo, leilighet H0101, ble solgt og overdratt i desember til Valentin Gorsenin som bor i Estland. Vi forventer total rehabilitering.

Ang leilighet H0101 og H0102. Styret er blitt gjort kjent med at noe er uklart mht delingen av leilighetene tilbake på 60-tallet. Opplysninger kom frem i forbindelse med klargjøring av salg av begge leiligheter. Styret har informert kjøper av H0101 om at det ikke kan igangsettes rehabilitering før dette er avklart. Styret planlegger møte med ham på samme måte som tidligere ved leiligheter som skal rehabiliteres.

Rør-i rør

Sameiet har over år diskutert behovet for å rehabilitere avløpsrørene i gården. Anbud ble hente inn fra flere aktører i 2022, og det ble valgte blant tilbydere med CE og Sintef Sertifisering. Styret landet på å anbefale et tilbud fra Høytrykks-vakta. Deres anbud var på ca 500000kr. Sameiet hadde ingen motforestilling til styrets forslag. Hoveddelen av arbeidet ble gjort i 2022. Regningen kom på total 470000kr, etter rest arbeidet som ble gjort i forbindelse med rehabiliteringen i H0402 våren 2023.

Prosjekt Brannvern

Årsmøtet januar 2023 besluttet å innhente uhildet Tilstandsrapport over gården vi bor i. Soon Takst (via medlemskap i *Huseierne*) ble valgt. Ut ifra anbefaling der mht å

SAMEIET TORS GATE 5

prioritere brannvern startet Styret innhenting av anbud fra 4 anbefalte firmaer. 3 firmaer kom på befaring og bare 1 firma leverte inn anbud tross mange purringer.

Ekstraordinært Årsmøte

Det ble avholdt ekstra ordinært Årsmøte 17.10.23 med en sak på agendaen: Prosjekt Brannvern. Kun tre beboere (hvorav en som fullmakt) møtte i tillegg til styret, ingen hadde meldt forfall! Årsmøtet besluttet å inngå kontrakt med Kaasa As. Anbudssum 636000kr. Arbeidsstart desember 2023. Første delinnbetaling fra hver sameier november 2023.

Økonomi

Det har vært ekstraordinær innbetaling i 2023 i tilknytning til Prosjekt Brannvern. Del 1/3 av antatt beløp forfalt for innbetaling 22.11.23

Pga generell kostnadsstigning og nye kjøpte tjenester i sameiet i 2023 vil fellesutgifter for 2024 øke med minst 10%.

Styret vil på Årsmøtet 05.03.24 foreslå at Gartnertjenester kjøpes av en ekstern leverandør. Styret har innhentet anbud og vil foreslår en konkret tilbyder. Årlig kostnad ca 8000kr.

Styret vil foreslå økt avlønning av styret fra 2024, dette på bakgrunn av mye arbeid med prosjekter, vaktmestertjenester, nye sameiere/oppussing etc.

Ubetalt regning etter tvist med Schneider fra 2021 kom til forfall desember 2023. Sameiet betalte etter noe korrespondanse og arbeid det som det var blitt enighet om i januar 2021. (59000kr inkl mva)

Eierskifter

Det har vært 2 eierskifter i 2023.

H0201 som ble overdratt fra Fin Fredag/Martine Ask februar 2023 til Maria Olaisen.

H0101 som ble overdratt fra H Harbu dødsbo til Valentin Gorsenin desember 2023, han bor i Estland. Det planlegges total-rehabilitering. Leiligheten ble solgt med klausul om at varmvannsbereder må flyttes fra kjellergang og inn i bolig ved rehabilitering (må inn i samme brann-celle)

Vedlikehold 2022

Se Rør i rør over

Se Prosjekt Brannvern over

SAMEIET TORS GATE 5

Dugnader 2023

Årets dugnader ble løst som enkeltstående arbeidsoppgaver. Noen gjorde mye, andre gjorde lite.

Styret ser behov for kjøp av Gartner tjenester, det tas opp som sak på Årsmøtet mars 2024.

Diverse

Telia avtalen ble reforhandlet sommeren 2023, overgang fra TV avtale til en noe rimeligere internettavtale ble inngått for sameiet.

Vi er et lite Sameie og det har vært /er stor utskifting av mange sameiere.

Slitasjen på de som sitter i styret er betydelig. Styret, særlig styreleder, blir vaktmester, sekretær, øprosjektleder og tjenestepike.

Flere/alle i styret ønsker utskifting. Sameiet bes ta dette til etterretning og melde seg som kandidater til det sittende styret. Vi har ingen valgkomite.

Årsmøte 5 mars 2024 kl 1830, hos Kjersti og Bernt i 1 etg

Oslo, 14.01.24

Kjersti I Hornslien Lars D Ditlevsen Lisbet Frøystadvåg

SAMEIET TORS GATE 5 Resultat prognose

År: 2024 Periode: Februar Enhet: Heltall Valuta: undefined

	2022	2023	2024
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	350 000	420 036	550 000
ANDRE INNTEKTER	510 531	265 187	0
INNTEKTER	860 531	685 223	550 000
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	0	-987	-1 000
STYREHONORAR	0	-7 000	-20 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	0	-22 054	-32 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	-34 675	-10 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-415 221	-70 742	-45 000
FORSIKRINGER	-155 889	-165 134	-180 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-92 106	-91 242	-101 500
ENERGI / FYRING	-6 210	-10 123	-18 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-52 397	-58 326	-60 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 831	-9 983	-13 000
DRIFTSKOSTNADER	-736 655	-470 267	-480 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	123 876	214 956	69 500
DRIFTSRESULTAT:	123 876	214 956	69 500
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	1 055	4 015	4 000
FINANSPOSTER	1 055	4 015	4 000
RESULTAT	124 931	218 971	73 500
ENDRING LIKVIDITET	124 931	218 971	73 500

SAMEIET TORS GATE 5 Budsjett 2024

År: 2024 Periode: Februar Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	420 036	550 000	70 006	0
ANDRE INNTEKTER	265 187	0	3 166	0
INNTEKTER	685 223	550 000	73 172	0
PERSONALKOSTNADER	-987	-1 000	0	0
STYREHONORAR	-7 000	-20 000	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-22 054	-32 000	-30 964	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-34 675	-10 000	-364	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 742	-45 000	-29 485	0
FORSIKRINGER	-165 134	-180 000	-88 293	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-91 242	-101 500	0	0
ENERGI / FYRING	-10 123	-18 000	0	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-58 326	-60 000	-26 895	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 983	-13 000	-2 882	0
DRIFTSKOSTNADER	-470 267	-480 500	-178 883	0
DRIFTSRESULTAT	214 956	69 500	-105 711	0
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	4 015	4 000	0	0
FINANSPOSTER	4 015	4 000	0	0
RESULTAT	218 971	73 500	-105 711	0
ENDRING LIKVIDITET	218 971	73 500	-105 711	0

SAMEIET TORS GATE 5

Disponible midler

År: 2024 Periode: Februar Enhet: Heltall Valuta: undefined

	2024
De disponible midlene kan finnes på to måter. Man kan enten ta de disponible midlene	
ved begynnelsen av året og så justere for endringene så langt i år, eller man kan på	
grunnlag av boligselskapets eiendeler og gjeld (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) se hva	
som utgjør disponible midler. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet	
benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på innkrevde felleskostnader	
som den enkelte beboer betaler, og om det er behov å ta opp lån eller om det er	
mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.	
A. DISPONIBLE MIDLER PR. 1.1	433 063
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:	
Resultat (jf. neste side)	-105 711
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-105 711
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 30.2	327 353
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:	
Leierestanser	31 295
Kundefordringer	19 002
Driftskonto i OBOS	348 069
Leverandørgjeld	-71 020
Annen kortsiktig gjeld	7
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 30.2	327 353

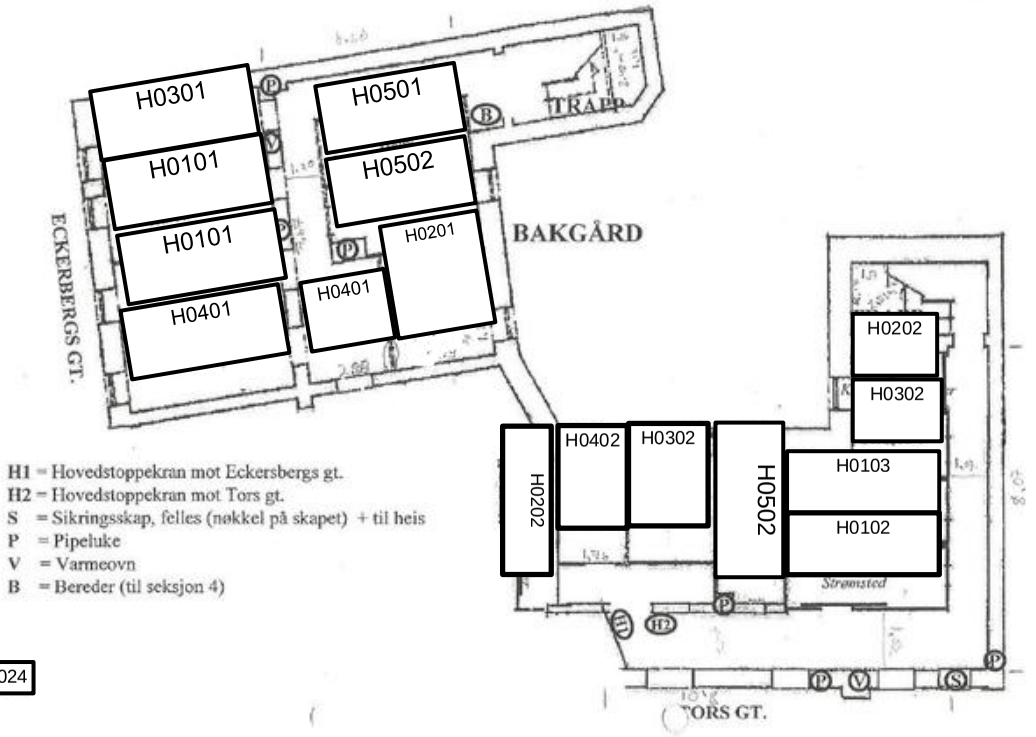
SAMEIET TORS GATE 5

Balanse v/ årsskifte 23-24

År: 2023 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER	6 239	0	0
KUNDEFORDRINGER	15 015	0	0
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	26 895	0	0
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	0	178	178
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	398 346	0	0
INNESTÅENDE BANK	0	287 819	287 819
SUM OMLØPSMIDLER	446 495	287 997	287 997
SUM EIENDELER	446 495	287 997	287 997
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL	433 063	214 093	214 093
SUM EGENKAPITAL	433 063	214 093	214 093
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLEIE	9 002	3 904	3 904
LEVERANDØRGJELD	4 332	0	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	98	70 000	70 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	13 432	73 904	73 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	446 495	287 997	287 997
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			

TORS GT. 5 : KJELLERBODER



Februar2024

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2024 I SAMEIET TORS GATE 5, 0260 OSLO.

Møtet ble holdt hos styreleder Kjersti Hornslien 05.03.2024 kl. 18.30 – 20.30.

Til stede på møtet: Kjersti Hornslien H0103, med fullmakt fra Sabine Christensen H0201, Philipp Engedal H0402, Lars Ditlevsen U0101, Lisbet Frøystadvåg H0102, Tore og Wenche Halvorsen H0401, Nicole og Tor Sannerud H0502.

1. Det var ingen merknader til innkallingen og Tor Sannerud ble valgt som **referent** for møtet.
2. Styrets **årsberetning** var sendt sameierne på mail 14.01.24
   Hovedpunktene i årsberetningen ble kommentert av styrets leder sammen med andre forhold. I øyeblikket er det **«Prosjekt Brannvern»** som pågår. Kaasa AS ble engasjert til denne entreprisen som er noe forsinket av ulike årsaker. Men det er framdrift, og nye vinduer i oppgangen er beregnet montert i uke 17. Det ble innkjøpt nye vifteovner for varme i kjellere pga fare for frost i vannrør. Det ble gitt orientering om aktuelle eierskifte i sameiet og forhold knyttet til noen av disse.
   Årsmøtet sluttet seg til styrets årsberetning.
3. Hovedpunkter i **regnskap 2023** ble gjennomgått. Det ble høsten 2023 krevd inn delbetaling 1 av 3 for Prosjekt Brannvern. Dette reflekteres i resultat prognosen for året da ingen betaling så langt er gjort. Resten av kostnadene med del 2 av 3 kreves i mars og siste del når arbeidene er utførte, forhåpentligvis i løpet av våren.
   Utestående med selskapet som installerte nytt brannvarslingsanlegg i sameiet er gjort opp med noe bedre resultat enn sameiets avsetning, og forholdet er avsluttet etter god forhandling fra styreleders side.
   Både resultatregnskap og balanse var sendt sameierne iht vedtektene.
   Prognosen for regnskapsåret 2023 tilsier et resultat på kr. 218 971,-.
   Resultatregnskap og balanse ble godkjent av årsmøtet.
4. Årsmøtet besluttet å innvilge **ansvarsfrihet for styret.**
5. **Felleskostnader.** Mange faste utgifter har økt med opp mot 10% i forhold til forrige år. Det gjelder bl.a. offentlige avgifter, forsikring, strøm o.l. Alle kostnader fordeles etter brøk for hver sameier, bortsett fra kostnader knyttet til sameiets grunnavtale med Telia. Hver sameier har ellers egne avtaler for Tv, kanalmiks og individuell internetthastighet. Dugnadsånden har vært dalende de siste årene, og det er besluttet å kjøpe gartnertjenester av Gabriel G.Tjenester, som også har oppdrag i naboeiendommen i Eckersbergsgate. Det ble **besluttet å oppgradere hageområdet** mot Eckersbergsgate inklusive nødvendig fornying av busker i hekken. Årsmøtet besluttet å øke satsene for honorarer til styret som følger:
   Styreleder kr. 12 000,- styremedlemmer kr. 4000,-
6. **Budsjettet,** som reflekterer sameiets faste utgifter, **dekkes gjennom husleien.** Budsjettet for 2024 var tidligere utsendt sammen med innkalling til årsmøtet og innebærer et **driftsresultat på kr. 73 500,-.** Hovedpostene ble kommentert. Det utsendte forslaget innebar en økning i totale husleiekostnader på kr. 80 000,-.
   Det ble fremsatt forslag om å avsette ekstra kr. 20 000,- til oppgradering av hageområdet. Dette påvirker det framlagte budsjett, som således får en kostnadsøkning med kr. 20 000,- Årsmøtet besluttet derfor en økning i husleien **for 2024 på kr. 100 000,- til kr. 570 000,- for sameiet** som fordeles på seksjonseierne etter gjeldende brøk, unntatt Telia avtalen (kr. 60000,-)som fordeles flatt. Budsjettet ble besluttet.
7. **Informasjon om vannskade fra terrassen H0502.** Tor Sannerud og Philipp Engedal orienterte om vannskaden forårsaket av snø, is og vann på Sanneruds terrasse over Engedal/Einans leilighet som inntraff 22. januar 2024 tidlig morgen. Philipp Engedal og Janne Einans var hjemme da lekkasjen inntraff og fikk avverget et større skadeomfang. Sannerud var på reise. Sameiets vedtekter omtaler ansvarsforhold knyttet til terrassene De berørte parter **følger saken videre.** Det er montert **varmekabler i takrenner** fra begge takterrasser med termostatstyring. Sannsynligvis montert i 1990-91. En bryter knyttet til disse varmekablene er installert i loftsleiligheten mot Eckersbergsgate (Halle). Denne bør flyttes til fellesområde nå som leiligheten omsettes.
   Vi undersøker om det finnes **forsikring** for sameier som også dekker lignende skader på takterrasser. Flere kan bistå her. Tor Sannerud tilbød seg å bistå.
8. Kjersti Hornslien ble gjenvalgt som styreleder. Lars Ditlevsen ble gjenvalgt som styremedlem. Charlotte Høeg Haugen H0302 trer inn som styremedlem etter Lisbet Frøystadvåg, som trer ut av styret. Styreleder takket Lisbet for styredeltakelsen i hennes periode. Årsmøtet takket styret for deres innsats til beste for sameiet i perioden.

Alle beslutninger på årsmøtet var enstemmige.

Oslo, 06.03.2024
Tor Sannerud/ref.

Protokoll signering
Lars Ditlevsen 11.03.24
Kjersti Hornslien 11.03.24
12/3-24

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0737/24
Vår referanse: 3606706/25119480
Bestilling: C3 2024-10-15 (4) 135

Dato
15.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52013	105	4.8.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	886	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel

Riktig kopi attesteres
H.R. ADVOKAT ODDVAR S. KVAM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsmyndighetene i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsdyktig papir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
04.AUG.88 052013
BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 886	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Torgeir Sand			9.5.1946
	Jan Flygind			23.12.1944
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.300	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Næring	250	21		
2	Bolig	158	22		
3	"	67	23		
4	"	142	24		
5	"	215	24		
6	"	202	26		
7	"	215	27		
8	"	202	28		
9	"	215	29		
10	"	202	30		
11	"	216	31		
12	"	216	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2.300	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Seksjon 11 og 12 er loftsleiligheter som er approbert 27.6.88, jfr. vedlegg

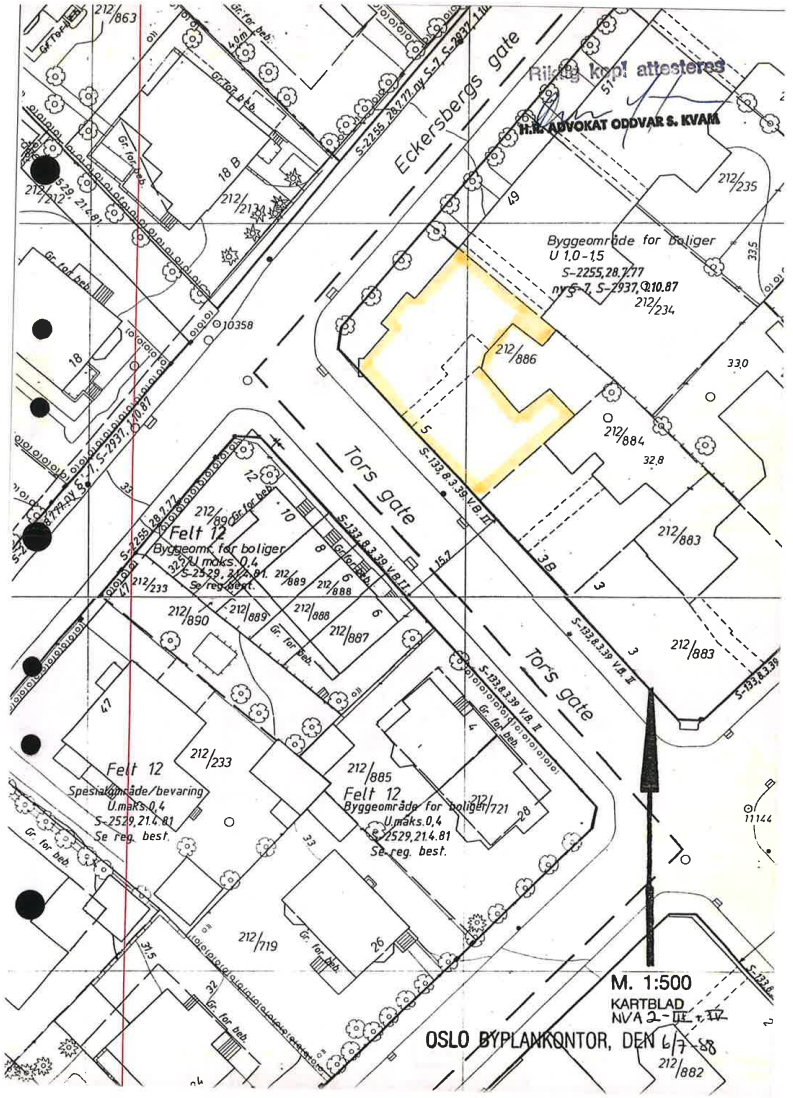
Til sikkerhet for enhver økonomisk forpliktelse som sameierne har overfor sameiet, hver sameiet pantsatt i hver seksjon for kr. 20.000,- med prioritet etter inntil 80% av verditakst, og uten oppdateringsrett. Omfanget av sikkerheten skal justeres hvert 10. år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen i perioden.

Dato: 7.7.88
Sted: Oslo
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Torgeir Sand

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Knut Bachke	Observatoriegt. 12 0254 Oslo 2	55 98 70

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

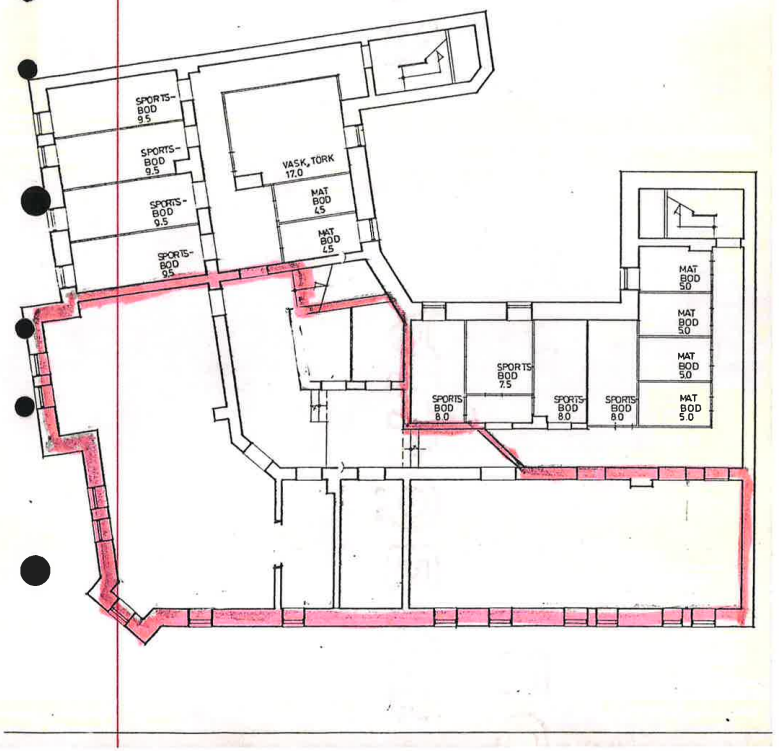
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

s. 1

Tors gt. 5 gnr. 212 bnr. 886 i Oslo
Kjeller

Seksjon 1 - Næring

Riktig kopi attesteres
H.R. ADVOKAT ODDVAR S. KVAM



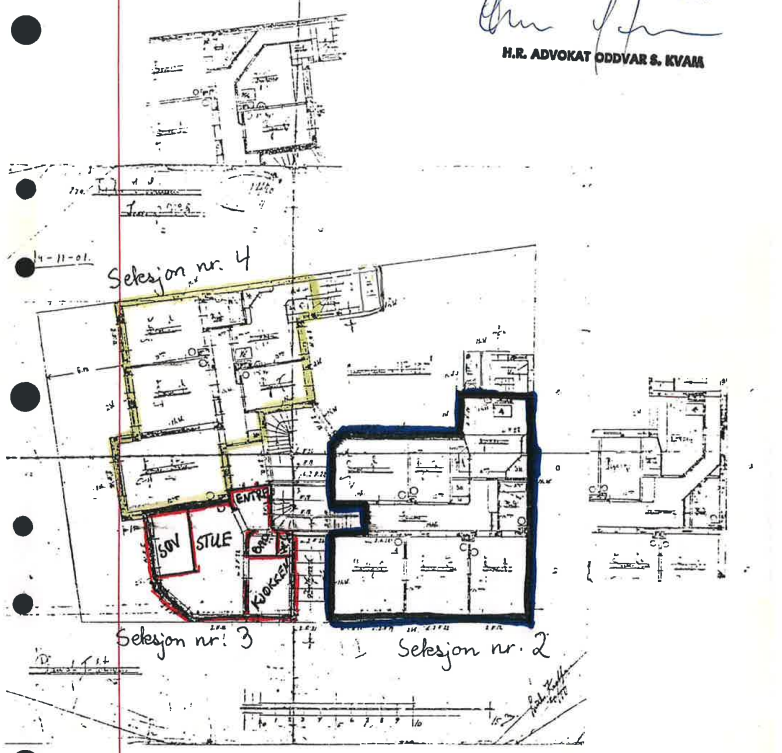
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

s. 2

Torsgt. 5 gnr. 212 bnr. 886 i Oslo
1. etasje
seksjon 2, 3 og 4.

Riktig kopi attesteres
H.R. ADVOKAT ODDVAR S. KVAM

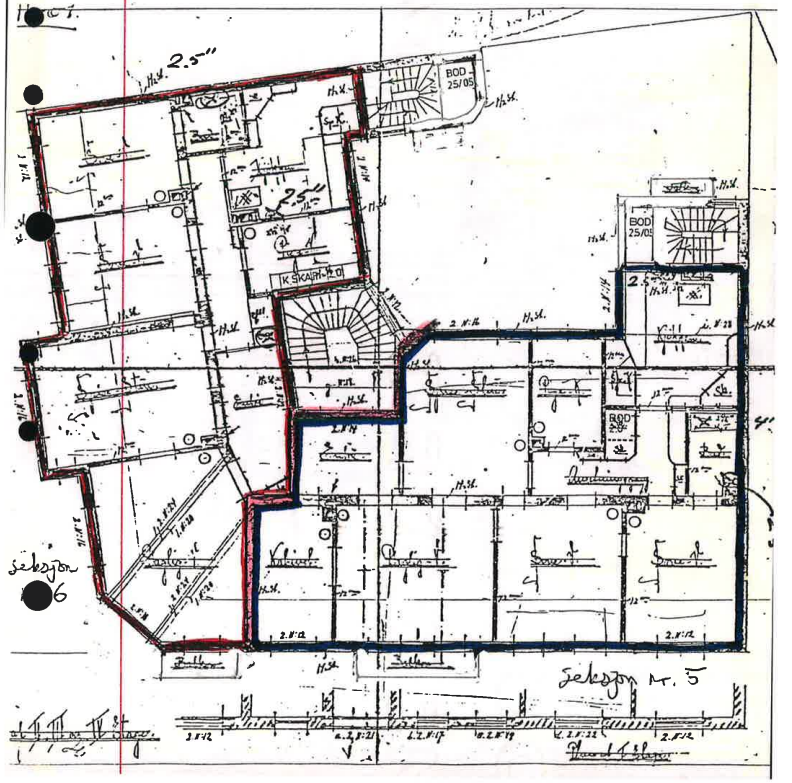


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

s. 3

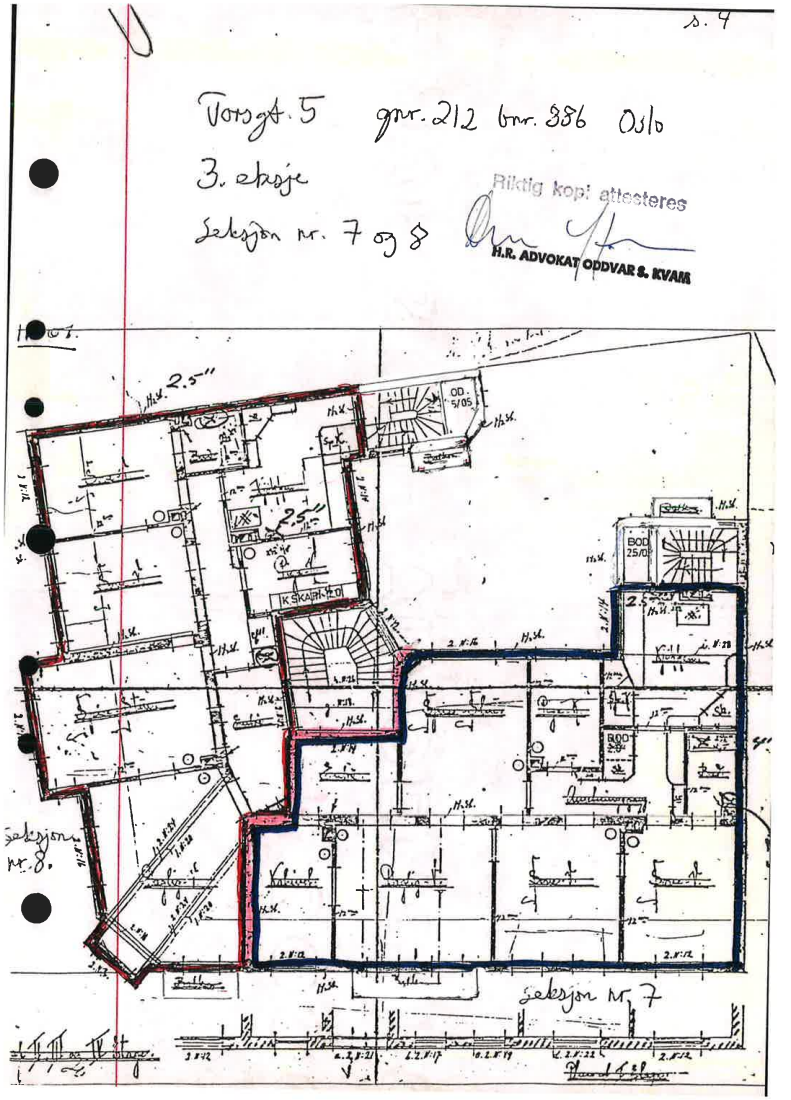
Torsgt. 5 gnr. 212 bnr. 886 i Oslo
2. etasje
seksjon 5 og 6

Riktig kopi attesteres
H.R. ADVOKAT ODDVAR S. KVAM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24



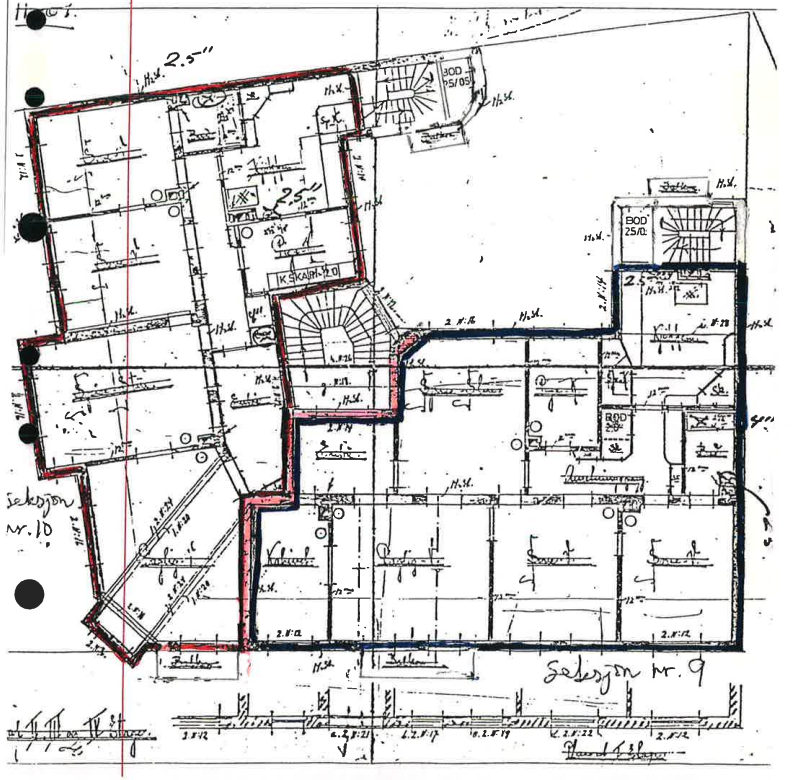
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

s. 5

Torsg. 5 gnr. 212 bnr. 886 03/0
4. etasje
Seksjon nr. 9 og 10

Riktig kopi attesteres
H.R. ADVOKAT ODDVAR S. KVAM

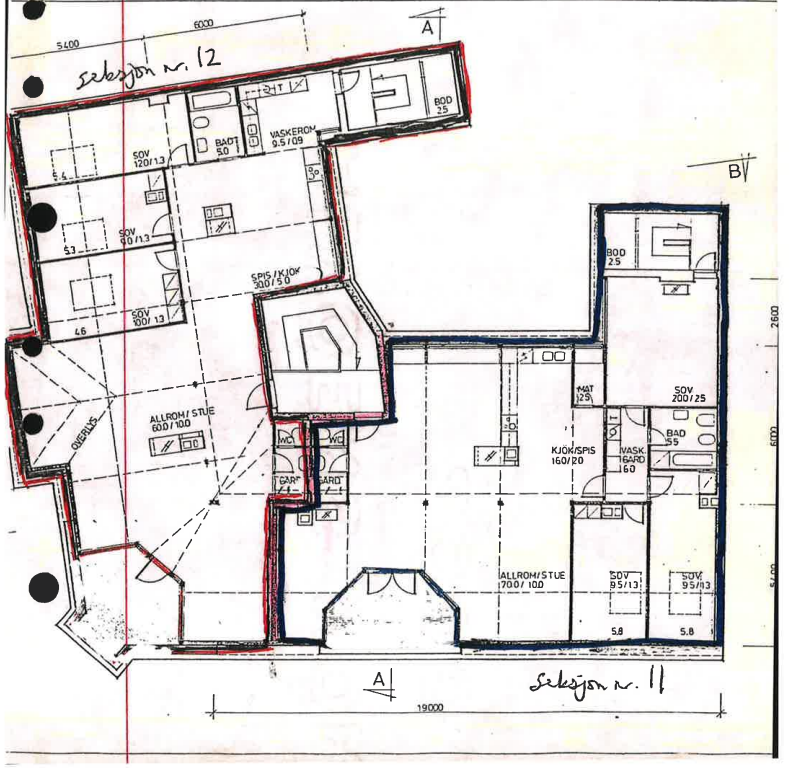


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

s. 6

Torvgt. 5 gnr. 212 bnr. 886 03/0
5. etasje (loft)
Seksjon nr. 11 og 12

Riktig kopi attesteres
H.R. ADVOKAT ODDVAR S. KVAM

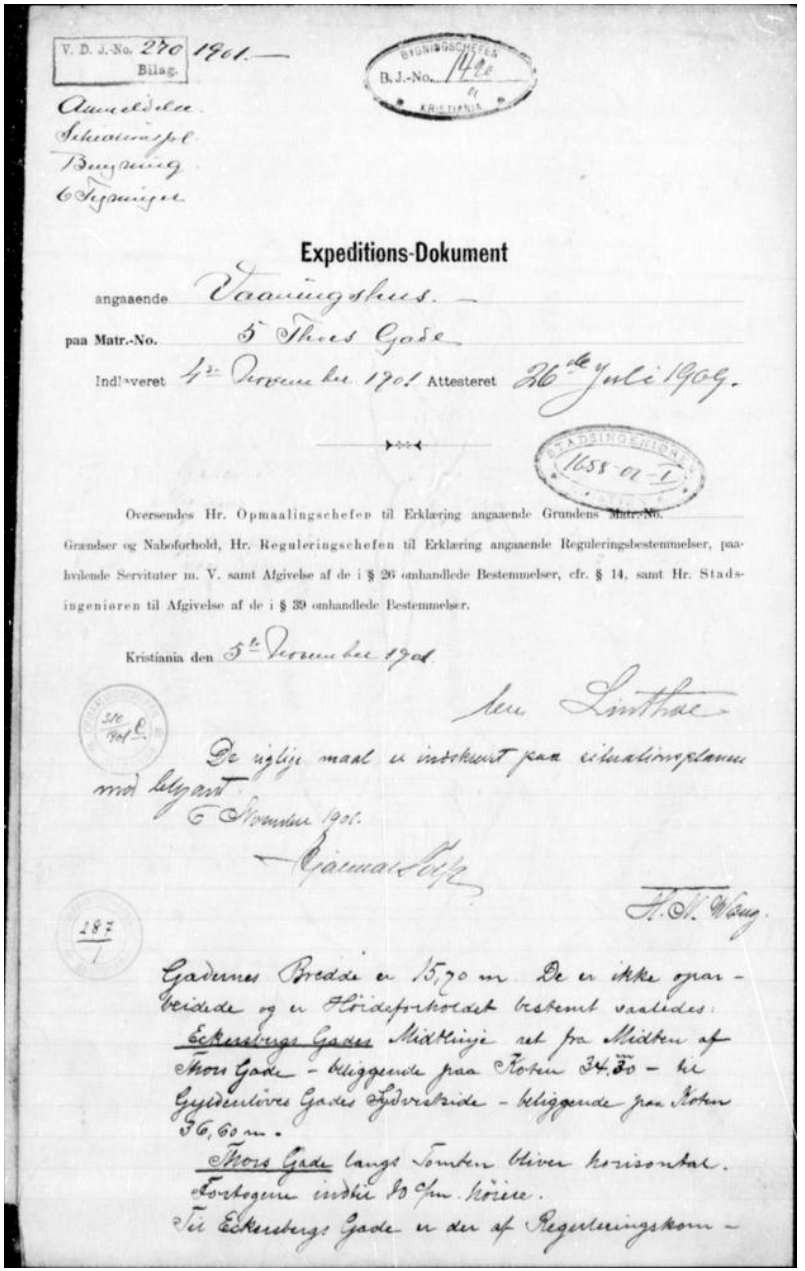


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52013/105
Uthentet 2024-10-15 11:24

DAGBOKFØRT

04.AUG.88 052013

BYSKRIVEREN I OSLO



V. D. J.-No. 270 1901.
Bilag.

BYINGENIØRENS B. J.-No. 142 KRISTIANIA

Anmeldelse
Situationsplan
Bygning
& Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 5 Thors Gade

Indleveret 4de November 1901 Attesteret 26de Juli 1902.

STADSINGENIØREN 1658 01-1

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 5te November 1901

Sem Linthoe

OPMAALINGSVÆSENET 270 1901

De ugifte maal er indtegnet paa situationsplanen med belygget
6 November 1901.
Hjalmar Foss

H. S. Wang

187 I

Gadernes Bredde er 15,70 m. De er ikke opmaalte og er Højdeforholdet bestemt saaledes:
Eckersbergs Gades Midtlinje ret fra Midten af Thors Gade - liggende paa Koten 34,30 - til Gyldenløves Gades Sydvestside - liggende paa Koten 36,60 m.
Thors Gade langs Tomten bliver horisontal. Fortogene indtil 10 cm. høiere.
Til Eckersbergs Gade er der af Reguleringskom-

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Flygind Eiendom
P.B. 7545 - Skillebekk

0205 OSLO

Jan Flygind
P.B. 7545 Skillebekk

0205 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900101938	93/53417
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	25. oktober 1993

Arbeidssted : 212/0886, Tors gate 5
Byggherre : Flygind Eiendom, Postboks 7545 - Skillebekk, 0205 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA LAGER TIL KONTOR

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Jan Flygind datert 7. januar 1992, om at ombyggingsarbeidene er ferdig, og at det er kontrollert at arbeidet har fått en sikker og teknisk forsvarlig utførelse, i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen datert 18. april 1991.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Per Kr. Pedersen/Yvette og Dan Halle
Tors gate 5

0260 OSLO

Lønvig, Lars
Bygg Entreprise A/S
Mosseveien 18
0193 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880101574	94/69687

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Geir Simonsen	24. november 1994

Arbeidssted : 212/0886 Torsgate 5
Byggherre : Per Kr. Pedersen/Yvette og Dan Halle, Tors gate 5, 0260 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHETER PÅ LOFT -

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende/byggherre.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

GSI
Geir Simonsen
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGUP AS
Blakerveien 530
1925 BLAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.11.2022
	202210039 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse: TORS GATE 5
Tiltakshaver: TOTALBYGG OSLO AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/886/0/0
Søker: BYGGUP AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Tors gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av åpning i bærevegg, mottatt 25.11.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210039			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		03.06.2022	1/8

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

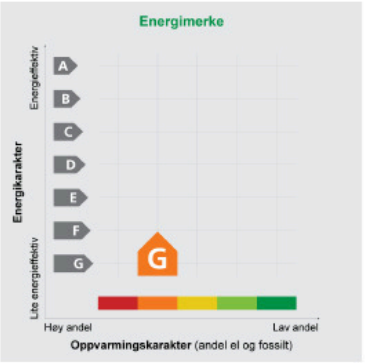
Hanna Aanensen - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
TOTALBYGG OSLO AS, Skogbrynet 1B, 0283 OSLO

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	TORS GATE 5
Postnr	0260
Sted	Oslo
Andels-/tellighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	886
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1365125
Dato	03.03.2022



Innmeldt av	Vemund Thorkildsen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1904
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: TORS GATE 5
Postnr/Sted: 0260 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.03.2022 10:44:01
Energimerkenummer: A2022-1365125
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Vemund Thorkildsen

Gnr: 212
Bnr: 886
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftettethet 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tors gate 5

Nabolaget Briskeby - vurdert av 272 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**9 min**
795 elever, 46 klasser	0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**16 min**
751 elever, 42 klasser	1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**21 min**
604 elever, 35 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**20 min**
406 elever, 30 klasser	1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**8 min**
412 elever, 25 klasser	2.3 km
Oslo Handelsgymnasium	**18 min**
816 elever, 33 klasser	1.3 km
Wang Toppidrett	**19 min**
18 klasser	1.4 km

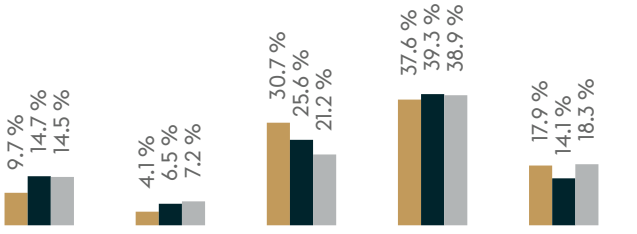
Offentlig transport

Elisenberg	**3 min**
Linje 12N	0.3 km
Elisenberg	**4 min**
Linje 12	0.3 km
Majorstuen	**17 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Nationaltheatret stasjon	**25 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.8 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.1 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage AI (1-...	**5 min**
31 barn	0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	**7 min**
38 barn	0.5 km
Frogner barnehage (0-5 år)	**7 min**
57 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	9 min
Den tysk-norske	10 min
Artesia Trening	12 min
Barrys Colosseum	14 min

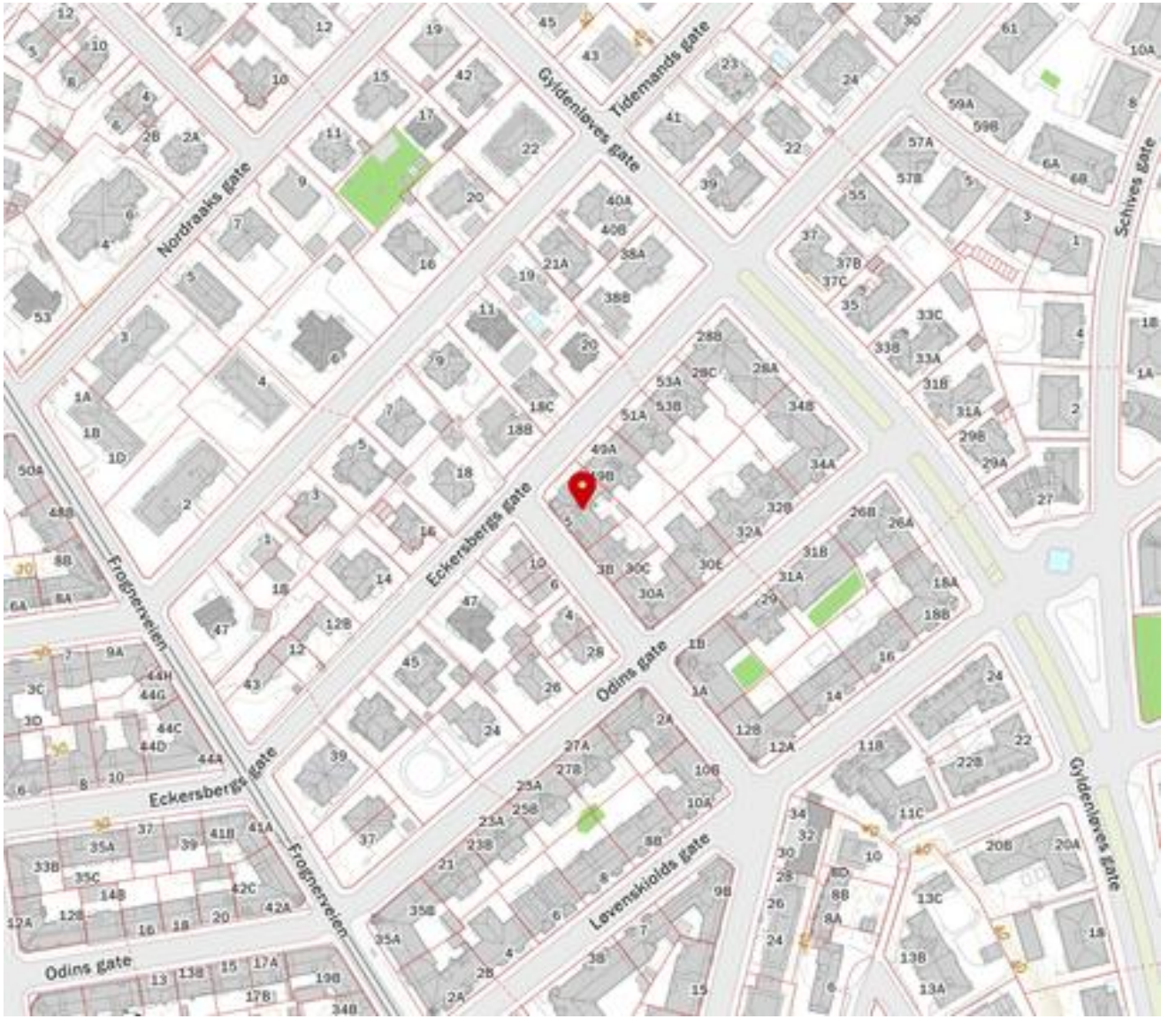
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

P33 Eiendomsmegling AS

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0737/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tors gate 5 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 886, snr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no