

Torshovgata 37



Velkommen til

Torshovgata 37



Salgsoppgaven produsert 8. april 2025

Torshov

Luftig 3-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong og herlig utsikt. Garasjeplass. Heis. Oppussingsobjekt

Prisantydning	6 900 000,-
Fellesgjeld	47 634,-
Omkostninger	175 020,-
Totalpris	7 122 654,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 628,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983

Megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL TORSHOVGATA 37!
Et spennende oppussingsobjekt med masse potensiale til å skape drømmeleiligheten. Detter en en lys og luftig 3-roms med en god planløsning som består av entré, bad, innvendig bod, stue, separat kjøkken og to soverom. Videre er det en solrik, vestvendt balkong på 12 kvm med utsikt mot Oslofjorden.

Beliggenheten er av de beste på Torshov - stille og rolig med likevel med alt du trenger rett i nærheten. Her er det lett å trives!

FASILITETER

- Spennende oppussingsobjekt med masse potensial
- Garasje med lademulighet medfølger
- 4. etasje med heis
- Separat kjøkken
- God planløsning og luftige rom
- Flott utsikt over Oslofjorden
- Vestvendt balkong
- Loftsbod med gulvareal på 10 kvm
- Rett ved Torshovparken
- Området byr på flotte turmulighter

Arealer og innhold

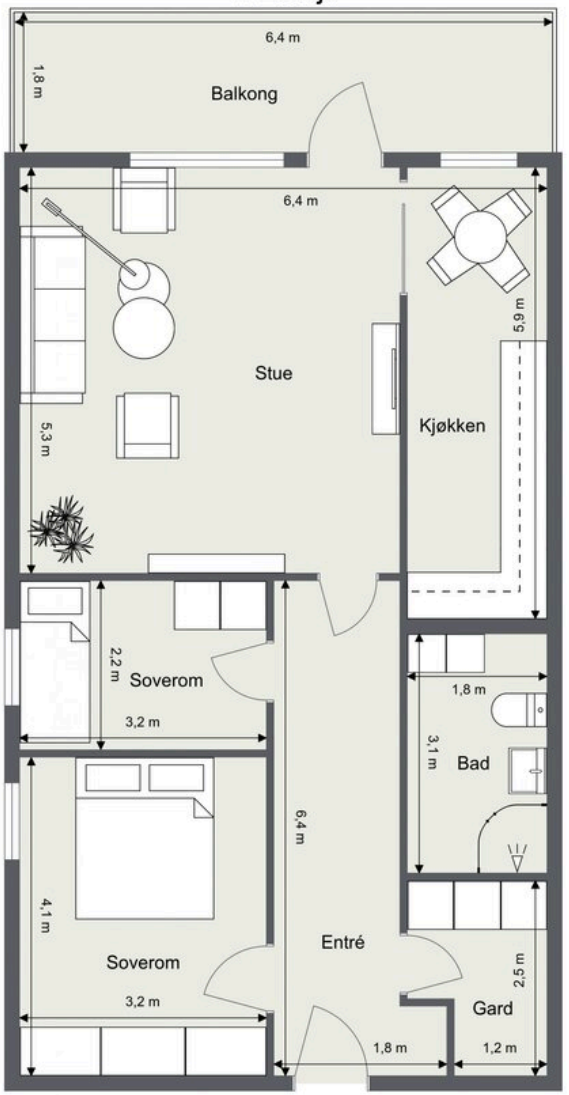
BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bad, kjøkken, garderobe, stue og 2 soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

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

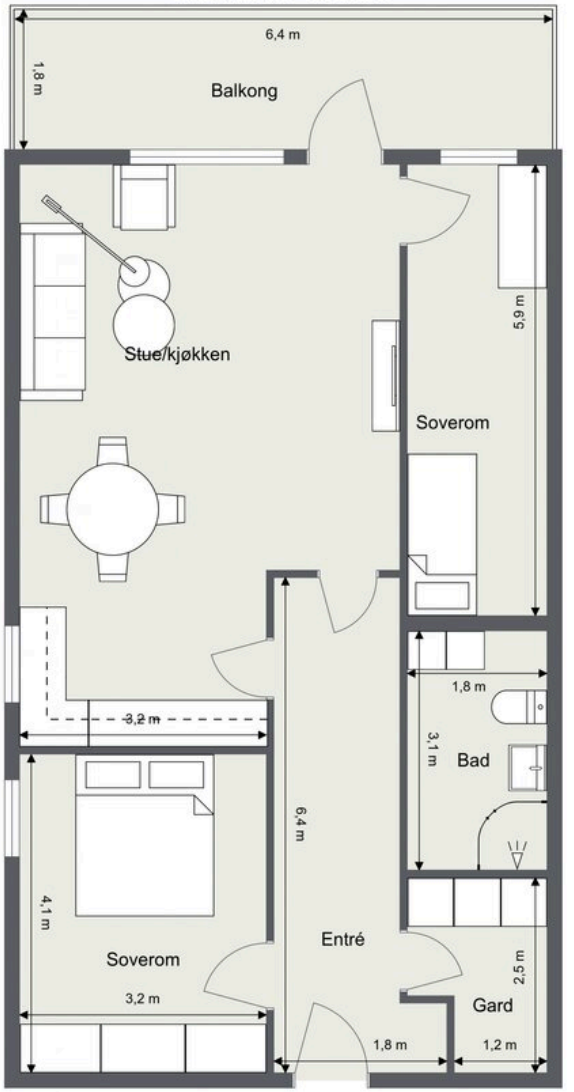
Torshovgata 37 0476 Oslo
4. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet

Torshovgata 37 0476 Oslo
Alternativ skisse



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet













































Informasjon

Torshovgata 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0095/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225, bnr 307, snr 14 i Oslo kommune

Selger
Annette Selmer

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
47 634,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 947 634,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
173 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
187 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 122 654,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 135 354,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 76 kvm. Entré, bad, kjøkken, garderobe, stue og 2 soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, innvendig bod, bad, stue, separat kjøkken og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 5 kvm med gulvareal på 10 kvm.

Det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbillader.

Standard

Entré og garderobe:
Leiligheten har enkel adkomst med heis til etasjeplan. Vel inne ankommer du en lys og luftig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er plass til å innrede med entrémøbler. I tillegg er det gode oppbevaringsmuligheter i innvendig bod med direkte adkomst fra entréen. Leiligheten disponerer også en loftsbod for ekstra lagringsplass.

Stue:
Romslig stue med god plass til sofagrupper, spisebord og tilhørende møblement. Rommet har store, flotte vinduer som gir fantastisk utsikt og meget godt lysinnslipp.
Videre er det adkomst til en vestvendt balkong på hele 12 kvm. Her kan man nyte den flotte utsikten og deilige solforhold.

Kjøkken:
Leiligheten har separat kjøkken av god størrelse. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og det er fliser mellom over- og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det er plass til å innrede med spisebord ved kjøkkenvinduet.

Bad:
Flislagt bad med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Badet er utstyrt med toalett, underskap med servant, overskap, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og det medfølger tørkeskap.
Badet har fått TG3 med bakgrunn i alder, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er plass for klesoppbevaring i garderobeskap som strekker seg langs hele veggen. Det andre soverommet har også god plass til seng, skrivebordog ønsket møblement. Det er også garderobeskap på soverommet.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i garasjekjeller.

Garasjeplassen er tilleggsareal til seksjonen iht. tinglyst reseksjonering med dokumentnummer 572225.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det ble satt inn dusjkabinett. Ca. 2008-2012, kanskje tidligere. Vet at min far bestilte dette gjennom et rørleggerfirma, men vet ikke hvem. (Min far døde i 2013). I 2019 boret naboen over seg gjennom badetaket. Deres håndtverkere utbedret skaden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Vet ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. 2009: Ny port og motor til garasje 2016: Ny heis? 2022 og 2023: Garasjen ble seksjonert og det ble lagt opp ladekabler. Dette i regi av sameiet

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. I salgsoppgave fra 1992 står det 76m2.

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

kjøperen å vite om?
- Ja. Jeg har fått opplyst at vifte på kjøkkenet er koblet mot vifte på badet som drives av en motor på loftet. Viktig å være oppmerksom på dette ved evt. oppussing.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Det er noen biter fra balkongen over denne leiligheten som har falt ned. Styreleder følger opp dette på vegne av sameiet. Det ble sendt e-post den 7. april 2025 til beboerne for å gjøre oppmerksom på dette. Styret har sjekket enkelt andre balkonger, og dette er ikke et generelt problem, men det kan ikke avvises at det er samme problem på andre balkonger. Styret vil invitere en fagperson på befaring, og eventuelt gi et anbud på utbedring.

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

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel. Vinduer med 3-lags isolerglass med produksjonsår 1983. En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe, ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3-lags isolerglass terrassedør fra 1983. Utgang fra stue til en balkong på ca. 12m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Enkelte vinduer tar i karm. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tiltak: Utskiftninger kan skje.

Utvendig > Dører:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tiltak: Utskiftninger kan skje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt 93cm. Rekkverk er værslitt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Innvendig > Overflater:
Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje. Det er observert heksesot langs vegg/himling. Heksesot kan ha indikasjon på at det er for dårlig ventilasjon i boligen.
Tiltak: Flere eldre overflater som er moden for oppgradering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 3 cm igjennom rommet. Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning. Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Ut ifra at anlegget i stor grad er av eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.
Tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Dårlig avtrekk på befaringsdag.
Tiltak: Det bør påregnes utbedringer/undersøkes nærmere.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Ukjent type sluk, det er observert svertesopp og riss i fuger. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin, kjøleskap og komfyr kan medfølge ved avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger:
- Garderobeskap soverom.
- Skyvedørsgarderobe i bodrom.
- Tørkeskap på badet.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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 - rød

Se energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca. 120 liter. Ukjent produksjonsår.

Anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 628,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kabel-TV, festeavgift, kommunale avgifter, styrehonorarer, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, m.m.

Felleskostnader øker i tråd med KPI ved årets utgang.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 648 669,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 594 674,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale fra Telenor:
Komplet 100: 649,-/mnd. Komplet er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Bredbånd 100 Mbps. 120 poeng til valgfritt innhold på TV- og strømmetjenester.

- Bredbånd 100 Mbps
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Kortavgift til første boks er inkludert
- Rabaterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Torshovgaten 37, orgnr. 971274999

Om sameiet

Sameiet Torshovgaten 37 er et registrert boligsameie i Oslo kommune og består av 24 boligseksjoner.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID I 2024
Det var styrets intensjon at legge ut forespørsel på «mitt anbud» i henhold til de parameter generalforsamlingen vedtok på årsmøtet i 2024 vedr. prosjektet med utskifting av vinduer i eiendommen. Styret endret imidlertid mening ila. året da styret mente det ville være uansvarlig å belaste egenkapital med en utgift til dette i størrelsesordenen 100.000 kroner. Styret kommer med forsalg på generalforsamlingen i 2025.

Årets dugnad ble gjennomført i 13. mai, akkurat i tide med tanke på 17. mai. Det var et godt oppmøte, god stemning og oppgavene ble løst på god vis.

Det har blitt flyttet noen sykler fra boden til loftet, og det har gjort at boden er mye mer overskuelig enn tidligere.

Det har vært noen utfordringer i forhold til søppelrommet i året som gikk. Styret henstiller vennligst til seksjonseiere, samt evt. leiere, at det ikke kastes større pappemballasje fra f.eks. møbler, annet større avfall og glass. Det henvises til nærmeste gjenbruksstasjon (Bentsehjørnet gjenvinningsstasjon) samt de i området oppstilte glasskontainere. Oslo Kommune tømmer ikke søppel i søppelrommet om det står avfall som hører hjemme på gjenbruksstasjon/glasskontainer.

Vi har måtte tilkalle reparatør til porten i garasjen 2 ganger i løpet av året. Porten er etter hvert gammel, og det kan ikke avvises at man på et tidspunkt må overveie en mer gjennomgripende reparasjon.

Bytte av vinduer:
Styret gis en ramme på inntil 100.000,- på å innhente et beslutningsgrunnlag for bytte av vinduer i sameiet. Grunnlaget skal inneholde følgende parameter:
- Støtte fra kommunen
- Nytt EU direktiv (energikategorisering, etterisolering)
- Må alle vinduer byttes?
- Fasade vs. helhetspakke med etterisolering
- Nye vedlikeholdskostnader med nye materialer

Status: Styreleder opplyser den 08.04.2025 at det ble besluttet at det skulle avholdes ny ekstraordinær generalforsamling hvor tilbud ble ble fremlagt og

sameiet tok endelig stilling til eventuell gjennomføring av prosjektet. Styret 2024/25 har ikke prioritert dette pga. økonomien i sameiet. Det har ikke vært noe fremdrift siden sist år. Styret kommer til å foreslå på årets generalforsamling at man lager en straks-innbetaling til dekning av utgifter til konsulent, alternativ at man avventer og bygger opp sameiets egenkapital slik at dette kan finansieres om noen år.

Det er utarbeidet en tilstandsvurdering. Den generelle tilstandsvurderingen vil gi styret i boligselskapet et godt grunnlag for riktig prioritering av fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Tilstandsvurderingen er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styreleder opplyser om følgende den 08.04.2025:
Betong har dettet ned på en balkong. Styret undersøker omfanget i disse dager, men så langt har de bare konstatert tilsvarende utfordring på en annen av sameiets balkonger. Dvs. at problemet ikke synes å være generelt, men begrenset til enkelt enheter.

Det er ikke planlagt nye låneopptak, men som nevnt stiller de forslag om en ekstraordinær innbetaling på generalforsamling. Det er ikke skrevet forslag enda, men regner med den blir i størrelsesorden 150.000,- totalt fordelt på 24 enheter. Vi regner ikke med at dette går igjennom, men at man vedtar alternativet om å avvente til egenkapitalen blir større.

Det er ikke planlagt økning i fellesgjeld. Dette vil i så fall først skje når/om vindusprosjektet blir prosjektert og generalforsamling beslutter det skal gjennomføres.

Felleskostnader øker i tråd med KPI ved årets utgang.

Det har vært observert rotter i gaten og på tomten gjennom årene. For noen år tilbake var det enkelt observasjoner i garasjen, men dette har vi ikke hørt noe om de siste par år.

Det har blitt sendt ut innkalling til årsmøtet, som avholdes 30. april.
Følgende saker skal behandles:
1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Finansiering av innhenting av beslutningsgrunnlag i forbindelse med bytte av vinduer
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 47 634,- pr. 31.12.2024

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 17 621,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnaden som holdes hvert år er basert på deltagelse fra en representant fra hver seksjon. Ved manglende deltagelse belastes kr. 200,-. Imidlertid kan sameiere avtale med styret at arbeid kan utføres utenom den fastsatte dugnadstiden. Om flere enn en person fra samme eierseksjon deltar på dugnaden regnes det likevel som en dugnadsinnsats.

Hver enkelt samboer plikter å følge den oppsatte lista for renhold i oppgangen.

Dyrehold

Tillatelse til å holde husdyr vil bli gitt dersom det ikke er en ulempe for de øvrige beboerne. Søknad til styret/tillatelse fra styret skal skje skriftlig.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 57039884

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 916 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Egil Enevoldsen og Einar Enveoldsen. Festetiden er 90 år regnet fra 01.02.1983. Årlig festeavgift utgjør pr. 2024, 119.000,- per år.
Begge parter kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år (fra februar 1986).
Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2073 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).
Bortfester har ikke forkjøpsrett.
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 119 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.02.1983
Festetid: 90 år regnet fra 1. februar 1983.

Regulering av festeavgift: Begge parter kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år (fra februar 1986).

Årlig festeavgift pr. 2024 er 119 000,-. Festeavgiften betjenes i fellesskap og

betales igjennom felleskostnadene.

Adkomst

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

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt til på Torshov og har kort adkomst til en rekke tilbud innen rekreasjon, fysisk aktivitet, offentlig transport og servicetilbud.

Kort vei til en rekke dagligvareforretninger som f.eks. Coop Extra i Vossegata, Rema 1000 på Torshov Torg eller bare en kjapp tur innom søndagsåpne Bunnpris som ligger i borettslaget. Utover dette så er det ikke langt til Ringnes Park og Storo Storsenter som tilbyr et bredt utvalg av butikker, forretninger og serveringssteder.

Nærområdet har et nærmest ubegrenset tilbud av rekreasjonsmuligheter. Leiligheten har nærhet til et stort utvalg av grønne lunger med parker og grøntarealer som Torshovdalen, Torshovparken, Birkelunden og Sofienbergparken, for å nevne noen. Rodeløkka kolonihage ligger rett over veien. I vinterhalvåret åpner disse friarealene for flotte spaserturer og akemoro, mens de i sommerhalvåret fungerer som avkoblingssteder hvor du kan nyte solen, grille og spille kubb eller lignende.

For de treningsglade er nærområdet fylt med muligheter. Innen kort avstand finner du blant annet tennisbaner, sandvolleyballbaner, basketbane, utendørs bordtennisbord, Tøyenbadet, Botanisk hage, Torshov minigolf, fotballbinge, ishockeyhall, klatrehall og fotballbaner. Det ligger også flere trenings- og aktivitetsmuligheter som Fresh Fitness, SATS og Bare Trening i området. Myrens Sportssenter er et multisenter som tilbyr squash, klatrevegg og treningssenter.

Dersom du liker friluftsliv ligger Nordmarka kun en kort biltur eller trikketur unna. I sommerhalvåret finner du kilometer på kilometer med gang- og sykkelstier som tar deg til de mange betjente og ubetjente hyttene. I vinterhalvåret byttes gang- og sykkelstier ut med preparerte langrennsløyper og lysløyper som gir skiglede for store og små vinteren igjennom. Ellers gir nærhet til Akerselva muligheter for hyggelige spaserturer hele året.

Boligen ligger ideelt til i forhold til offentlig transport som tar deg rundt i hele byen. Fra Torshovparken har du bussavgang med linje 20 og 30, mens du i Vogts gate finner trikken med linje 11,12 og 18. Nærmeste T-banestopp finnes på Sinsen.

Det er flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, og her sokner man til Sagene skole.

Her er det lett å trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1987.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Torshovgata 37 - Utvidelse av åpning i bærevegg - H0601. Saksnummer: 202550933.
Status: Tillatelse gitt.

Ole Bulls gate 23 A-D - Installasjon av nødlys - Saksnummer: 202001037
Status: Tillatelse gitt.

Tverrbakken 4 - Fasadeendringer. Saksnummer: 202459553.
Status: Tillatelse gitt.

Østgaards gate 2-8 - Bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring - Saksnummer: 202460832
Status: Plan- og bygningsetaten anbefaler at de trekker søknaden.

Ole Bulls gate 35 - Bruksendring vv deler av fellesareal i kjelleren til hoveddel for overliggende leilighet og fasadeendring. Saksnummer: 202208195.
Status: Igangsettelsestillatelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/307/14:
02.02.1983 - Dokumentnr: 501393 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 24,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår
Årlig avgift forhøyes til kr 78.480
Sak nr 96-07586 Oslo Byrett, Rettsforlik

20.05.1983 - Dokumentnr: 505667 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1998 - Dokumentnr: 4006 - Urådighet
Gjelder feste
Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke
fra kreditor ANNETTE SELMER

25.03.1893 - Dokumentnr: 941565 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1927 - Dokumentnr: 921104 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1957 - Dokumentnr: 302176 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1957 - Dokumentnr: 302177 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1983 - Dokumentnr: 501393 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 24,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår
Årlig avgift forhøyes til kr 78.480
Sak nr 96-07586 Oslo Byrett, Rettsforlik

20.05.1983 - Dokumentnr: 505667 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

30.05.2022 - Dokumentnr: 572225 - Reseksjonering
Snr: 14

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/1000
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Interessenter og kjøper må legge til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 63 428,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 667,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 156 285,- 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. 3 625,-.

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 14. april 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Torshovgata 37

Torshovgata 37

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**3 min**
160 elever, 12 klasser	0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**4 min**
295 elever, 24 klasser	0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**10 min**
517 elever, 27 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**11 min**
104 elever, 8 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**18 min**
429 elever, 30 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**15 min**
600 elever, 20 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	**23 min**

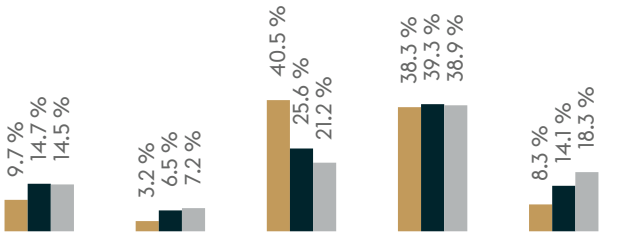
Offentlig transport

Torshovparken	**2 min**
Linje FB1, 20, 30	0.1 km
Torshov i Vogts gate	**6 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Sinsen	**17 min**
Linje 4, 5	1.1 km
Grefsen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.2 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	**3 min**
40 barn	0.2 km
Torshovhagen Doremi barnehage ...	**3 min**
49 barn	0.2 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	**4 min**
63 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	5 min
Myrens Sportssenter	8 min
Mudo Torshov	10 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Torshovgata 37, 0476 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 307, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2905 **Referansenummer:** VL4453

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 1983

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe, ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1983

Utgang fra stue til en balkong på ca. 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, teppelagte flater og gulvbelegg
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, strie, malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1cm fall. Ukjent sluk type.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass..
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og ukjent produksjonsår.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

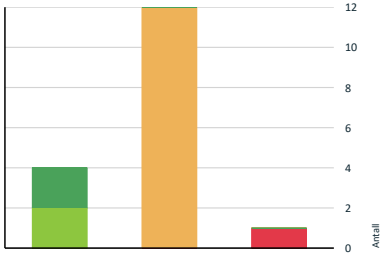
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 1983

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Enkelte vinduer tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe, ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1983

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 12m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Rekkverk er målt 93cm. Rekkverk er værslitt.

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

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, teppelagte flater og gulvbelegg
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, strie, malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.
Det er observert heksesot langs vegg/himling. Heksesot kan ha indikasjon på at det er for dårlig ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flere eldre overflater som er moden for oppgradering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 3cm igjennom rommet
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1cm fall. Ukjent sluk type.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ukjent type sluk, det er observert svertesopp og riss i fuger.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

4. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass..

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dårlig avtrekk på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer/undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Atomatsikringer i gangen, antar oppgradering har skjedd i regi av sameiet?

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Hvis det er gjort noe, er dette gjort av profesjonelle

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

   Sjekk med sameiet

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ikke som jeg kjenner til

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er av eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5		5	10
4. Etasje	76			76	12		76
SUM	**76**	**5**			**12**	**5**	**86**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Garderobe		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

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: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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)
Boligbygg med flere boenheter	72	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Annette Selmer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	307	0	14	916 m²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Torshovgata 37			

Hjemmelshaver
Selmer Cato, Enevoldsen Egil Dawoe, Enevoldsen Einar

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Eierandel
40 / 1000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov med gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud, parker og friarealer.
Området har kort vei til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. Videre finnes mulighet for aking i Torshovparken om vinteren, sandvolleybane og basketbane om sommeren. Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass er strøkets parker.
For hyggelige søndagsturer kan en også spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot det populære Maridalsvannet. Det er også kort vei til Grefsenkollen med alpinbakke og turløyper.
Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Rema 1000 og ICA. Ønsker du ytterligere servicetilbud har hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter, Storo Shopping og Nydalsbyen et variert og rikt utvalg.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 916,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Ca 2010-2020 ? Skiftet panel på vegger i gang
-Ca 2008-2012? Satt inn dusjkabinett på bad (Utført av profesjonelt rørleggerfirma, men vet ikke hvem)
-2019 Ny nabo i etasjen over boret seg gjennom badetaket, deres håndverkere utbedret skaden
-2021 Skiftet lås ytterdør (Vrio Lås og Nøkkel AS, se vedlegg)
-2021 Skiftet dører på dusjkabinett (Rørleggeren Oslo AS, vedlegg

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-2009 Ny port og motor til garasje
-2016 Ny heis (?)
-2017 Rens av avtrekkskanaler til leilighetene
-2022 Reseksjonering av felles garasjeanlegg
-2023 Lagt opp ladestrøm til garasjeplass (ikke ladeboks)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Kunde	25.03.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	20.03.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Torshovgata 37, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 307
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VL4453

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0095/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torshovgata 37, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Annette Selmer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Cato Selmer

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Cato Selmer

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57039884
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn dusjkabinett. Ca 2008-2012, kanskje tidligere. Vet at min far bestilte dette gjennom et rørleggerfirma, men vet ikke hvem. (Min far døde i 2013). I 2019 boret naboen over seg gjennom badetaket. Deres håndverkere utbedret skaden.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009: Ny port og motor til garasje 2016: Ny heis? 2022 og 2023: Garasjen ble seksjonert og det ble lagt opp ladekabler. Dette i regi av sameiet

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Tror det ble utført rens av avtrekkskanaler til leilighetene i 2017 i regi av sameiet.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra 1992 står det 76m2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Jeg har fått opplyst at vifte på kjøkkenet er koblet mot vifte på badet som drives av en motor på loftet. Viktig å være oppmerksom på dette ved evt oppussing.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

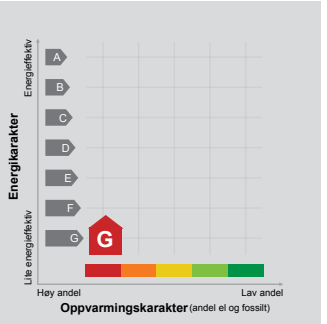
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0095/25

ENERGIATTEST

Adresse	Torshovgata 37
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	307
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80921888
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-104718
Dato	09.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Torshov
c/o Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47
0477 OSLO

Att: Lilliann Tronshaug

Oslo, 01.04.2025

Deres ref: 29-0095/25
Vår ref: 504-1-14
Eiendommens navn: Sameiet Torshovgaten 37
gnr 225 bnr 307 snr 14 i OSLO kommune
Adresse: Thorsovgata 37, 0476 OSLO
Org. nr.: 971274999
Selger: Selmer' s bo, Cato

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 57039884

Restanser pr. d.d.	kr	4 628,00 (april forfaller i dag)
Månedlige kostnader:		
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 628,00
Totalt	**kr**	**4 628,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 17 621,00
Andel gjeld:	kr 47 634,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Anders Bredmose
Mobil: 41779694
E-post: T37@styremail.no

Diverse informasjon:
I hht. sameiets vedtekter skal nye eiere godkjennes av styret. Slik godkjenning må innhentes direkte fra styret, se kontaktinfo ovenfor. Kopi av godkjenningen sendes oss på eierskifte@enqvist.no

Festet tomt. En del av leilighetens andel gjeld består av kapitalisert festeavgift. Eier av leilighet i sameiet har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift.

Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en faktor på 10 og oppgis sammen med øvrig gjeld og fordeles etter eierbrøk. For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Anne Britt Stensgård
Anne-Britt Stensgård

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER
FOR TORSHOVGATEN 37

Vedtatt i årsmøte
Den 11. mars
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
endret ved ordinært årsmøte 29.03.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Torshovgaten 37, og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 0307 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.05.1983.

Sameiet består av 24 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 20.05.1983.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, husordensregler og disse vedtektene.

Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må på forhånd være skriftlig godkjent av sameiets styre. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at sameiets forpliktelser overholdes. Utleier plikter også å påse at fastsatte husordensregler m.v. overholdes av leietaker.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold
Tillatelse til å holde husdyr vil bli gitt dersom det ikke er en ulempe for de øvrige beboerne. Søknad til styret/tillatelse fra styret skal skje skriftlig.

3. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) kontroll og vedlikehold av ladeboks i fellesgarasje så ofte dette anses nødvendig av styret etter anbefaling fra registrert el-virksomhet. Seksjonseier har ansvar for sikker bruk og at lader og ladeledning er i god stand. Styret må informeres om det oppdages avvik

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleslednigen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at eksisterende og/eller fremtidig etablering av strøm fra seksjonseiers hovedsikring til seksjonseier parkeringsplass er i overensstemmelse med følgende installasjonsspesifikasjoner:

- Overlastningsvern mellom seksjonseiers hovedsikring og seksjonseiers parkeringsplass skal være begrenset til 25A.
- Ladeboks på seksjonseiers parkeringsplass skal være godkjent i henhold til de til enhver tid gjeldende standarder.
- Elektriske kabler i garasjekjeller fra seksjonseiers hovedsikring til seksjonseiers parkeringsplass skal være montert ved bruk av stive rør festet i taket.
- Samt de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Mangler utbedres av seksjonseier umiddelbart.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet ledes av et styre på minimum 3 medlemmer som har fullmakt til å opptre på sameiets vegne. I tillegg velges ett varamedlem. For å sikre kontinuitet velges styrets medlemmer for to år av gangen. På hvert årlige ~~sameiermøte~~ årsmøte må det fremsettes

minst to kandidater som stiller til valg til styret. Årets avgåtte styrekandidater erstattes derved av de nye, slik at styret alltid vil bestå av to medlemmer som har medvirket i styret forrige periode. Ved behov kan sameiet vedta endringer i antall styremedlemmer for ett år av gangen, uten endringer av sameiets vedtekter.

Alle med eierrett kan velges som styremedlem, ektefelle/partner og samboer kan også velges som styremedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

for SAMEIET TORSHOVGATEN 37

Ajourført; 11. April 2016

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir fulgt. Husordensreglene skal være med på å sikre ro, orden og hygge for beboerne, samt et godt forhold til naboene. Formålet videre er å verne om egne verdier. Sameierne plikter å medvirke til at eiendommen og dens omgivelser holdes i ryddig og ordentlig stand.

1. Sykler, sportsutstyr og personlige eiendeler oppbevares ikke i oppgangen eller inngangspartiet. Pyntegjenstander tillattes etter skjønn. Når det gjelder barnevogner kan det gjøres unntak, men det skal vises hensyn slik at det ikke medfører unødig skitt i oppgangen.

2. Søppel og avfall som kastes i søppelsjakten skal være forsvarlig pakket inn. Papiremballasje som legges i containere i søppelrommet skal være "rent papir", dvs. ikke inneholde matrester. Avfall som ikke kan legges i søppelkassene må sameierne selv ta hånd om, for eksempel oppbevare det på loftet og legge det i container under dugnaden. Spesialavfall, f.eks. elektriske artikler, batterier og kjemikalier skal ikke settes i søppelrommet, men leveres på mottaksstasjoner for dette.

3. Rekkverk på balkong/terrasse må ikke benyttes som lufte- eller tørkeplass hvis det er til sjenanse for naboene. Banking og risting av sengeklær eller lignende må aldri foregå fra vinduer og ut fra balkong/terrasser. Dette gjelder alle tider på døgnet og året. Grilling med kullgrill er forbudt på balkong/terrasser. Grunnen er både lukt og brannfare.

4. Utvendig montering av balkongavskjerming, flaggstenger, antenner etc. kan bare gjøres med styrets samtykke. Ved kjøp av nye markiser skal de være lik de opprinnelige. Utvendig beising av vinduer og balkong/terrasser kan bare foretas med avtalte farger. Beising av vinduene skal foretas med jevne mellomrom slik at de holdes vedlike. Styret kan pålegge sameierne å gjøre dette, eventuelt være behjelpelig med å skaffe noen til å utføre det. Styret sørger for innkjøp av beis. Oppsetting av plakater og andre oppslag skal kun settes på oppslagstavla.

5. Hver enkelt samboer plikter å følge den oppsatte lista for renhold i oppgangen.

6. Dørene til fellesrommene skal alltid holdes låst. Dvs. inngangsdøra, døra inn til garasjen, ut til hagen, sykkelrommet, tavlerommet og dørene inn til loftet. Alarmen på loftet skal aktiviseres! De som har tilgang til garasjeplass plikter å påse at garasjeporten lukkes, det gjelder både ved inn- og utkjøring. Påse at ingen uvedkommende slipper inn i bygningen.

7. Ved bruk av heisen skal den benyttes etter den oppsatte heisinstruksen. Det er viktig ved flytting eller ved frakting av varer etc. å være påpasselig med at heisen settes opp ved å "sperre cella", bruk klistrelapp (tape) slik at den ikke blir "stående å stange" når varer/møbler fraktes ut og inn av heisen.

8. Lys som benyttes i fellesrom skal slukkes etter bruk, unntak er trappeoppgangen. Bart lys må ikke benyttes i kjeller og på loft. Røyking og stumping av sigaretter i fellesrom, inklusive heisen er ikke tillatt.

9. Det kreves samtykke fra styret for å holde husdyr.

10. Det skal ikke foregå noen form for aktivitet på loftet etter kl. 22.00.

11. Enhver beboer plikter å påse at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00. Etter denne tid må det utvises hensyn ved bruk av radio, TV og musikkinstrumenter, spesielt bass. Støyende håndverksarbeid må ikke utføres i tiden 21.00 - 07.00 på ukas 5 første dager, og ikke etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager, hellig- og høytidsdager er slikt støyende arbeid ikke tillatt. Piano og flygel skal stå på lyddempende underlag. Eventuell sang- og musikkøvelse bør foregå før kl. 17.00. Selv om beboerne sjeneres av støy fra andre leiligheter, skal man ikke vise misnøye ved å banke i tak, gulv eller dør.

12. Sang og musikkundervisning kan bare drives med tillatelse fra styret som først skal legge fram henvendelsen for berørte naboer.

13. Alle leiligheter skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsapparat. Dette er utstyr som forblir i leiligheten ved salg/flytting. Lukene i skilleveggene mellom balkongene skal være lett tilgjengelige, likedan lukene i golvet i de balkongene som har det. Dette er viktig da det er rømningsveier hvis brann skulle oppstå.

14. Dugnaden som holdes hvert år er basert på deltagelse fra en representant fra hver seksjon. Ved manglende deltagelse belastes kr. 200,-. Imidlertid kan sameiere avtale med styret at arbeid kan utføres utenom den fastsatte dugnadstiden. Om flere enn en person fra samme eierseksjon deltar på dugnaden regnes det likevel som en dugnadsinnsats.

15. Den enkelte sameier er i utgangspunktet ansvarlig for de skader vedkommende, eller andre i husstanden, andre personer som er gitt adgang til eiendommen, har forvoldt. Eksempelvis knust vindu eller vannskader. Slike skader må sameier selv raskt utbedre. Skulle det oppstå skader som sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter vedkommende straks å melde fra til styret.

16. Når det gjelder leiligheter som benyttes til utleie, skal styret til enhver tid ha navnene på beboerne i leilighetene. Hvis det er flere personer som bebor en utleieleilighet skal styret få oppgitt en kontaktperson. Det er utleiers plikt å informere styret om dette.

17. Eventuelle klager for brudd på disse husordensreglene, eller annen sjenerende adferd, tas i første omgang opp direkte med den sameier som bryter reglene. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse, rettes klagen til styret. Hvis ikke klagen krever at det gripes inn omgående, sendes klagen skriftlig.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Torshovgaten 37

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Torshovgaten 37

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Torshovgaten 37 gir herved:

……

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 30.04.2025.

....., den ...../ 2025

……

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

……

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Torshovgaten 37

Tid: 30 april 2025, kl. 18:30
Sted: Konghellegata 3, 4 etg

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Finansiering av innhenting av beslutningsgrunnlag i forbindelse med bytte av vinduer
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 11.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Torshovgaten 37

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 4 fra styret
- Budsjett 2025
- Sak 6 Valg

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Anders Bredmose	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Gert Ove Mollestad	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Elisabeth Arnevik	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Sigmund Kleivene Slåttum	valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Torshovgaten 37 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971274999 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 57039884.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har avholdt to styremøter i 2024 og et i 2025.

I tillegg til formelle styremøter kommuniserer styret jevnlig via digital kommunikasjon.

Det var styrets intensjon at legge ut forespørsel på «mitt anbud» i henhold til de parameter generalforsamlingen vedtok på årsmøtet i 2024 vedr. prosjektet med utskifting av vinduer i eiendommen. Styret endret imidlertid mening ila. året da styret mente det ville være uansvarlig å belaste egenkapital med en utgift til dette i størrelsesordenen 100.000 kroner. Styret kommer med forsalg på generalforsamlingen i 2025.

Årets dugnad ble gjennomført i 13. mai, akkurat i tide med tanke på 17. mai. Det var et godt oppmøte, god stemning og oppgavene ble løst på god vis.

Det har blitt flyttet noen sykler fra boden til loftet, og det har gjort at boden er mye mer overskuelig enn tidligere.

Det har vært noen utfordringer i forhold til søppelrommet i året som gikk. Styret henstiller vennligst til seksjonseiere, samt evt. leiere, at det ikke kastes større pappemballasje fra f.eks. møbler, annet større avfall og glass. Det henvises til nærmeste gjenbruksstasjon (Bentsehjørnet gjenvinningsstasjon) samt de i området oppstilte glasskontainere. Oslo Kommune tømmer ikke søppel i søppelrommet om det står avfall som hører hjemme på gjenbruksstasjon/glasskontainer.

Vi har måtte tilkalle reparatør til porten i garasjen 2 ganger i løpet av året. Porten er etter hvert gammel, og det kan ikke avvises at man på et tidspunkt må overveie en mer gjennomgripende reparasjon.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det er ikke gjennomført større vedlikeholdelsesarbeid i 2024.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter 15% økning i felleskostnader fra 01.01.2025.

Oslo, den 09.04.2025
Styret i Sameiet Torshovgaten 37

Resultatregnskap

Sameiet Torshovgaten 37

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 188 392	1 188 241	1 096 872
Sum driftsinntekter		**1 188 392**	**1 188 241**	**1 096 872**
Styrehonorar		20 000	20 000	20 000
Andre personalkostnader	2	111 802	2 820	2 820
Kommunale avgifter		323 957	325 000	279 872
Vedlikehold	3	148 929	291 000	192 950
Kollektiv avtale TV/bredbånd		153 524	123 000	110 962
Driftskostnader	4	182 384	293 000	208 221
Honorarer	5	89 190	76 500	91 780
Forsikring		183 295	161 000	153 141
Andre kostnader	6	7 374	5 000	7 938
Sum driftskostnader		**1 220 456**	**1 297 320**	**1 067 683**
Driftsresultat		**-32 064**	**-109 079**	**29 189**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	17 424	0	14 432
Netto finansresultat		**17 424**	**0**	**14 432**
Årets resultat		**-14 640**	**-109 079**	**43 621**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-14 640	0	43 621
Sum overføringer		**-14 640**	**0**	**43 621**

Balanse

Sameiet Torshovgaten 37

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	8	46 253	51 218
Bankinnskudd mv.	9	504 738	511 053
Sum omløpsmidler		**550 991**	**562 271**
Sum eiendeler		**550 991**	**562 271**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		440 523	455 163
Sum egenkapital	**10**	**440 523**	**455 163**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		34 242	17 185
Leverandørgjeld		-162	0
Påløpte kostnader		65 033	89 923
Annen kortsiktig gjeld	11	11 355	0
Sum kortsiktig gjeld		**110 468**	**107 108**
Sum gjeld		**110 468**	**107 108**
Sum egenkapital og gjeld		**550 991**	**562 271**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Torshovgaten 37

Anders Bredmose Styrets leder	Elisabeth Ingvira Arnevik Styremedlem	Gert Ove Mollestad Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønn til ansatte	82 933	0	0
Feriepenger	9 952	0	0
Arbeidsgiveravgift	14 514	2 820	2 820
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	1 403	0	0
Leie Lokale	3 000	0	0
Sum	**111 802**	**2 820**	**2 820**

Selskapet har ansatt 1 vaktmester. Stillingsprosent 10%. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	10 000	0
Vedlikehold uterealer	4 045	50 000	126 879
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	1 321
Vedlikehold og drift heis	110 230	190 000	57 827
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	340	0	0
Vedlikehold porter	19 655	5 000	1 445
Vedlikehold VVS	0	10 000	0
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	1 732	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	11 775	5 000	5 478
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	1 153	1 000	0
Sum	**148 930**	**291 000**	**192 950**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Festeavgift	119 084	119 000	119 084
Strøm fellesanlegg	41 671	80 000	59 269
Renhold	183	0	0
Annen renovasjon	353	6 000	5 867
Serviceavtale heis	15 036	0	0
Vaktmestertjenester	0	85 000	21 681
Dugnad	4 360	0	255
Telefon	1 698	2 000	1 485
Porto	0	1 000	580
Sum	**182 385**	**293 000**	**208 221**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 944	11 000	10 558
Forretningsførsel	59 276	60 000	56 448
Ekstra forretningsførsel	4 525	2 500	0
Andel systemkostnader	650	0	0
Beboerportal	1 607	3 000	1 530
Honorar juridisk bistand	12 188	0	0
Konsulenttjenester	0	0	23 244
Sum	**89 190**	**76 500**	**91 780**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Bankomkostninger	4 415	3 000	3 235
Diverse kostnader	829	0	2 713
Sum	**7 374**	**5 000**	**7 938**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	508	0	0
Andre finansinntekter	16 916	0	14 432
Sum	**17 424**	**0**	**14 432**

Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbet. kostnader	46 253	51 218
Sum	**46 253**	**51 218**

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44746	504 738	511 053
Sum	**504 738**	**511 053**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	455 163	411 543
Årets resultat	-14 640	43 621
Egenkapital 31.12.	**440 523**	**455 163**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt arbeidgiver avgift	1 403	0
Skyldig feriepenger	9 952	0
Sum	**11 355**	**0**

Note Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**455 163**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-14 640
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**440 523**
Årets endring i disponible midler	-14 640
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	566 567
- Kortsiktig gjeld	126 044
= Disponible midler 31.12	**440 523**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Torshovgaten 37

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Torshovgaten 37.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: EEAX5-OBSPA-UVLVJ-VMIZU-BJOOA-T4JE2

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EEAX5-OBSPA-UVLVJ-VMIZU-BJOOA-T4JE2

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4:	Finansiering av innhenting av beslutningsgrunnlag i forbindelse med bytte av vinduer
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
På årsmøtet I 2024 under pkt. 4b ble det besluttet at det styret skulle innhente et beslutningsgrunnlag i forbindelse med bytte av vinduer. Årsmøtet ga styret en ramme på 100.000 kr. til dette formål.

Styret vurderte imidlertid i løpet av året at Sameiets økonomi var i en tilstand slik at styret ikke mente det ville være forsvarlig å bruke 100.000 kr. av sameiets egenkapital. Vi har i de seneste år hatt utfordringer med reparasjoner av et større omfang, i tillegg til voldsomt stigende priser ikke minst til kommunale avgifter.

Forretningsfører anbefaler at sameiet har en likviditet på 3-6 måneders felleskostnader i arbeidskapital. Av regnskap fremgår at sameiet ved utgangen av 2024 hadde ca. 440.000 kr. i disponible midler / egenkapital. En måneds felleskostnad er pt. ca. 115.000 kr. hvilket vil si at vi i skrivende stund har litt under 3 måneders likviditet. Hvis vi brukte 100.000 til dette prosjekt ville vi ha under 3 måneders likviditet.

Styret vurdere derfor at dette enten må løses ved at seksjonseierne lager en ekstraordinær innbetaling på 100.000 kr. som er øremerket til dette formål. Alternativ at sameiet avventer at vi får bygget sameiet egenkapital opp til en solid størrelse så det er forsvarlig å finansiere dette via egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

For å finansiere utgifter til konsulent/utarbeidelse av et beslutningsgrunnlag i overensstemmelse med vedtak 4b på generalforsamlingen i 2024;

A. Sameiets seksjonseiere innbetaler samlet NOK 100.000. Seksjonseiernes bidrag til den samlede finansiering følger fordelingsnøkkel for felleskostnader.

eller

B. Sameiet avventer en konsolidering av egenkapitalen slik at en finansiering av de NOK 100.000 ikke medfører at sameiets likviditet ikke kommer under 3 måneders felleskostnader (i skrivende stund 115.676 * 3 = 347.028).

Styrets innstilling:

Styret fremmer kravet uten forslag til vedtak

Budsjett Sameiet Torshovgaten 37 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 388 114	1 188 392
Felleskostnader		**1 388 114**	**1 188 392**
Sum driftsinntekter		**1 388 114**	**1 188 392**
5330	Styrehonorar	20 600	20 000
Styrehonorar		**20 600**	**20 000**
5000	Lønn til ansatte	72 100	82 933
5090	Feriepenger	0	9 952
5092	Feriepenger avtalefestede	8 652	0
5400	Arbeidsgiveravgift	12 986	14 514
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	1 220	1 403
6300	Leie Lokale	3 000	3 000
Andre personalkostnader		**97 958**	**111 802**
6320	Kommunale avgifter	358 388	323 957
Kommunale avgifter		**358 388**	**323 957**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	4 045
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	100 000	110 230
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 000	340
6617	Vedlikehold porter	10 000	19 655
6620	Vedlikehold VVS	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	1 000	1 732
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	11 775
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	2 000	1 153
Vedlikehold		**165 000**	**148 929**
7690	Kabel-TV	193 000	153 524
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**193 000**	**153 524**
6330	Festeavgift	124 000	119 084
6340	Strøm fellesanlegg	60 000	41 671
6360	Renhold	0	183
6380	Annen renovasjon	6 000	353
6512	Serviceavtale heis	16 000	15 036
6791	Dugnad	5 000	4 360
6900	Telefon	2 000	1 698
Driftskostnader		**213 000**	**182 384**
6700	Revisjon	12 000	10 944
6710	Forretningsførsel	61 300	59 276
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	4 525
6714	Andel systemkostnader	2 600	650

Budsjett Sameiet Torshovgaten 37 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6715	Beboerportal	0	1 607
6725	Honorar juridisk bistand	28 000	12 188
Honorarer		**106 900**	**89 190**
7500	Forsikringspremie	185 000	183 295
Forsikring		**185 000**	**183 295**
7400	Kontingenter	3 000	2 130
7770	Bankomkostninger	5 000	4 415
7790	Diverse kostnader	0	829
Andre kostnader		**8 000**	**7 374**
Sum driftskostnader		**1 347 846**	**1 220 456**
Driftsresultat		**40 268**	**-32 064**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	508
8070	Andre finansinntekter	0	16 916
Finansinntekter		**0**	**17 424**
Netto finansresultat		**0**	**17 424**
Årets resultat		**40 268**	**-14 640**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 6: **Valg**

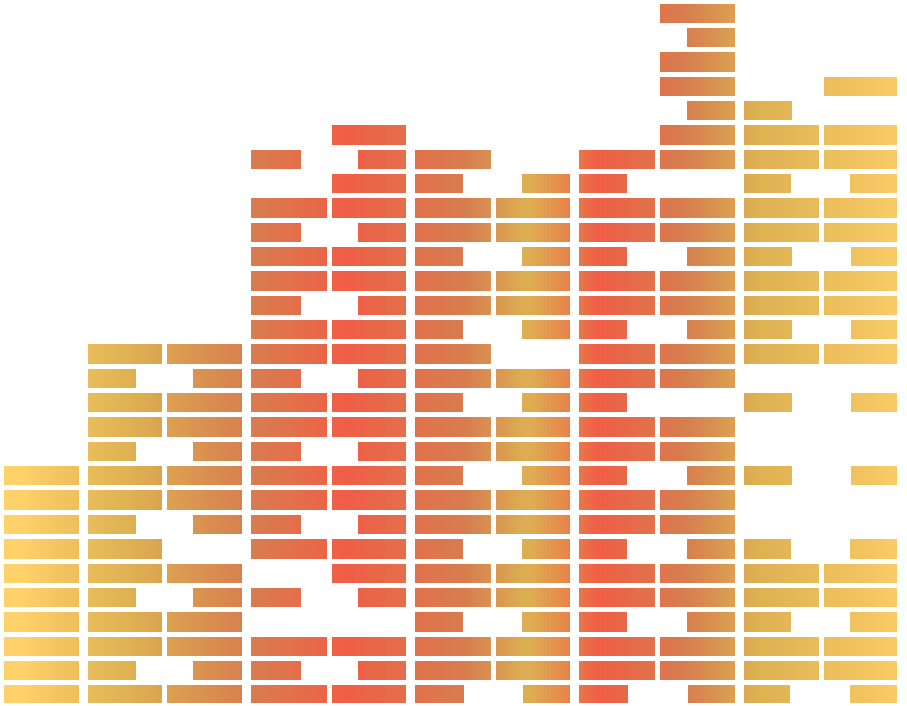
Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Styreleder og to styremedlemmer er på valg.

Kandidater bes melde seg til styret eller på årsmøtet.

Ordinært årsmøte 2024

Sameiet Torshovgaten 37



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Torshovgaten 37

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har èn stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Torshovgaten 37 gir herved:

……

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 16.04.2024.

....., den ...../ 2024

……

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

……

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Torshovgaten 37

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 16. april 2024, kl: 18:00
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS, Konghellegaten 3, 4 etg.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag:
    a. Tv- og internettabonnement
    b. Bytte av vinduer i sameiet
    c. Stikkontakt i garasje
    d. Opprydding i sykkelparkering
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 05.04.2024
på vegne av styret i Sameiet Torshovgaten 37

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport……side: 2-3
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023……side: 4-11
- Sak 4a - Tv- og internettabonnement……side: 12-19
- Sak 4b - Bytte av vinduer i sameiet……side: 20-25
- Sak 4c – Stikkontakt i garasje……side: 26
- Sak 4d – Opprydding i sykkelparkering……side: 27
- Budsjett 2024……side: 28-29

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Sigmund Kleivene Slåttum	valgt for 2 år i 2022 – på valg
Styremedlem Elisabeth Arnevik	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem Anders Bredmose	valgt for 2 år i 2022 – på valg
Varamedlem Gert Ove Mollestad	valgt for 2 år i 2023

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Torshovgaten 37 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971274999 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 57039884.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 seksjon har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
- Styret har satt sammen og deltatt i prosjektgruppe for å utarbeide forslag rundt det å bytte vinduer i sameiet
- Innhentet tilbudsestimat for bytte av vinduer i sameiet.
- Innhenting av tilbud samt gjennomførsel av elbilprosjektet i garasjekjelleren.
- Inngått avtale med ny vaktmester
- Plantet og ryddet ved fasade Vossegata ved dugnad.
- Sluttføring av murprosjektet. Hage hos naboen som ble ødelagt under prosjektet ble utbedret ved dugnad.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Ingen større vedlikeholdsarbeider i 2023.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter 10% økning av felleskostnadene med virkning fra 1 mars.

Oslo, den 7 april.
Styret i Sameiet Torshovgaten 37

Resultatregnskap

Sameiet Torshovgaten 37

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 096 872	1 096 732	1 020 216
Sum driftsinntekter		**1 096 872**	**1 096 732**	**1 020 216**
Styrehonorar		20 000	20 000	20 000
Andre personalkostnader	2	2 820	2 820	2 820
Kommunale avgifter		279 872	271 000	236 216
Vedlikehold	3	192 950	355 000	294 492
Kollektiv avtale TV/bredbånd		110 962	118 000	96 961
Driftskostnader	4	208 221	265 350	264 289
Honorarer	5	91 780	69 440	70 915
Forsikring		153 141	140 000	121 715
Andre kostnader	6	7 938	25 400	6 260
Sum driftskostnader		**1 067 683**	**1 267 010**	**1 113 669**
Driftsresultat		**29 189**	**-170 278**	**-93 453**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	14 432	0	10 596
Finanskostnader		0	0	976
Netto finansresultat		**14 432**	**0**	**9 620**
Årets resultat		**43 621**	**-170 278**	**-83 832**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		43 621	0	-83 832
Sum overføringer		**43 621**	**0**	**-83 832**

Balanse

Sameiet Torshovgaten 37

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 890
Andre fordringer	8	51 218	54 266
Bankinnskudd mv.	9	511 053	422 388
Sum omløpsmidler		**562 271**	**479 545**
Sum eiendeler		**562 271**	**479 545**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		455 163	411 543
Sum egenkapital	**10**	**455 163**	**411 543**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		17 185	18 556
Påløpte kostnader		89 923	49 446
Sum kortsiktig gjeld		**107 108**	**68 002**
Sum gjeld		**107 108**	**68 002**
Sum egenkapital og gjeld		**562 271**	**479 545**

OSLO, 22.03.2024

Styret for Sameiet Torshovgaten 37

Sigmund Kleivene Slåttum
Styrets leder

Anders Bredmose
Styremedlem

Elisabeth Ingvira Arnevik
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820
Sum	**2 820**	**2 820**	**2 820**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	10 000	489
Vedlikehold utearealer	126 879	110 000	187 500
Vedlikehold bygning innv.	1 321	10 000	21 005
Vedlikehold og drift heis	57 827	190 000	60 849
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	2 000	5 776
Vedlikehold porter	1 445	6 000	1 390
Vedlikehold VVS	0	10 000	6 743
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	0	10 740
Vedlikehold garasjeanlegg	5 478	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	0	1 000	0
Diverse vedlikehold	0	1 000	0
Sum	**192 950**	**355 000**	**294 492**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Festeavgift	119 084	119 000	119 084
Strøm fellesanlegg	59 269	60 000	61 594
Annen renovasjon	5 867	4 000	3 750
Vaktmestertjenester	21 681	80 850	78 376
Dugnad	255	0	0
Telefon	1 485	1 500	1 485
Porto	580	0	0
Sum	**208 221**	**265 350**	**264 289**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 558	10 000	13 750
Forretningsførsel	56 448	58 000	53 150
Ekstra forretningsførsel	0	0	2 575
Beboerportal	1 530	1 440	1 440
Konsulenttjenester	23 244	0	0
Sum	**91 780**	**69 440**	**70 915**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	2 000	1 890
Bankomkostninger	3 235	2 400	3 819
Diverse kostnader	2 713	21 000	553
Øreavrunding	0	0	-1
Sum	**7 938**	**25 400**	**6 260**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjensidige kundeutbytte	14 432	0	10 596
Sum	**14 432**	**0**	**10 596**

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	0	7 100
Forskuddsbet. kostnader	51 218	47 166
Sum	**51 218**	**54 266**

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44746	511 053	422 388
Sum	**511 053**	**422 388**

Note 10 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01.	411 543	495 375
Tilført fra årets resultat	43 621	-83 832
Egenkapital 31.12.	**455 164**	**411 543**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 11 Disponible midler

	2023
A. Disponible midler 01.01	411 543
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	43 621
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	**455 163**
Årets endringer disponible midler	43 620
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	562 271
- Kortsiktig gjeld	107 108
Disponible midler 31.12.	**455 163**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Torshovgaten 37

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Torshovgaten 37.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Presisering

Avsetning for påløpte kostnader pr. 31.12.2023 er kr. 39 188 for høy. Dette innebærer at dersom avsetningen hadde vært tilbakeført i 2023, ville sameiets årsresultat vært kr. 39 188 høyere enn fremlagte årsregnskap viser.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q4CGT-UM5H8-OU1Y2-V1KLX-EVQMZ-EEVJH

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q4CGT-UM5H8-OU1Y2-V1KLX-EVQMZ-EEVJH

Sak 4 a:

Tv- og internettabonnement

I dag så betaler vi 434,- pr enhet i mnd. For kun TV (prisjustert i mars med kr. 49,-, tidligere kr. 385,-). De i sameiet som har oppgradert bredbånd privat betaler kr 599,- i tillegg for en 100mb`S linje (ev. mer dersom en har valgt høyere hastighet). Dette vil da være en kostnad på kr. 1033,- i mnd.

Styret har vært i kontakt med Telenor for å forsøke å reforhandle avtalen, samt se på muligheten for å få til en felles avtale for TV- og internett som kan være gunstigere for flere i sameiet. Saksbehandler i Telenor kunne informere om at det er svært få sameier/borettslag som kun har TV-avtale i dag, og at dette er en dyr løsning for oss. Telenor har derfor kommet med disse tilbudene:

1. **Frihet S: kr. 460,-/mnd.**

   Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboerne bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmetjenester.
   I avtalen er bredbånd 1000 forhåndsvalgt i tillegg til WiFi-ruter. Alle beboere får 200 poeng tilgjengelig til å velge det som passer dem.
   Dette er en pakke som hovedsakelig er en bredbåndsavtale, og man vil ha 1000mb`s bredbåndslinje. Her er det mulig å leie dekoder på privat faktura til 129,- i mnd.

   Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg.

2. **Komplett 100: kr. 649,-/mnd.**
   Komplett er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Bredbånd 100 Mbps. 120 poeng til valgfritt innhold på TV- og strømmetjenester.
   - Bredbånd 100 Mbps
   - TV- og strømmetjenesten T-We
   - Kortavgift til første boks er inkludert
   - Rabatterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

3. **Komplett 500: kr. 699 ,-/mnd.**
   Komplett er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Dette er en av våre beste pakker, hvor dere vil ha full tv tilgang, samt 500 Mbps.120 poeng til valgfritt innhold på TV- og strømmetjenester.

   - Bredbånd 500 Mbps
   - TV- og strømmetjenesten T-We
   - Kortavgift til første boks er inkludert
   - Rabatterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

Alle tilbudene følger med Wifi ruter 2 som følger leilighetene ved kjøp/salg.

Se vedlegg med produktark for de ulike tilbudene.

4. **Beholde dagens løsning med kun TV- og strømmentjeneste**

Styret ønsker en avstemming på generalforsamlingen om hvilken TV-/internettløsning sameiet ønsker, ut ifra de fore forslagene.

Sak 4 b:

Bytte av vinduer i sameiet

I Obos rapport datert 21.03.2016, kommer det frem at vinduene i hele blokka anbefales å byttes ut. Det er over 8 år siden vi mottok denne anbefalingen. Styret har i løpet av året hatt håndverker til å se på vinduer, og vedkommende bekrefter rapportens konklusjon. Styret har også mottatt henvendelser fra sameiets beboere om vinduer som ikke kan åpnes.

Styret mener på denne bakgrunn at det er nødvendig å gjøre noe med det. Konstruksjonen rundt vinduene er slik at fasadeplatene av blikk må fjernes for å bytte vinduene (de er spikret/festet direkte på vinduskarmen). Dette resulterer i et inngrep i fasaden som går utover det å bare bytte vinduer.

Styret har derfor organisert en prosjektgruppe som består av Elisabeth (styret), Maia (arkitekt), og Marit (bygningsingeniør). Fordi jobben innebærer å fjerne fasadeplatene har prosjektgruppa sett på muligheter for å bytte utseende på blokka samtidig for å gjøre den mer moderne og i stil med nærområdet. Forslag/skisser ligger vedlagt denne saken.

Styret har hentet inn tilbud med ulike opsjoner fra entreprenør for å ha et inntrykk av pris for de ulike løsningene. Denne prisen er ikke endelig, men gir et inntrykk av forskjellen i pris mellom de ulike forslagene prosjektgruppa har kommet med.

De ulike forslagene er:

- Forslag 1 (minimum):
    - Bytte alle vinduer og verandadører.
    - Ingen endring av fasade, bare bytte alle fasadeplatene (blikk) likt mot likt.
    - Solskjerming alle vinduer mot Vossegata samt store markiser på balkonger utbedres/monteres
    - Estimert pris: 3 800 000kr inkl. moms

- Forslag 2:
    - Bytte alle vinduer og verandadører.
    - Bytte ut fasadeblikket som er installert på veggen der verandadørene våre er installert, med trespiler.
    - Verandadør byttes ut med større skyvedør, slik at det store vinduet i stua og verandadør blir en stor skyvedør.
    - Balkongrekkverk gjøres høyere for å imøtekomme dagens regelverk og det monteres spiler på fremside av rekkverk.
    - Ingen endring av fasade ellers, bare bytte alle fasadeplatene (blikk) likt mot likt.
    - Solskjerming alle vinduer mot Vossegata samt store markiser på balkonger utbedres/monteres
    - Estimert pris: 4 400 000 inkl. moms

- Forslag 3:
    - Likt som tilbud 2, men her byttes alle fasadeplater ut med trespiler.
    - Estimert pris: 4 800 000kr inkl. moms.

Prosessen med å utarbeide detaljer, innhente tilbud, eventuelt søke om fasadeendring og inngå avtale krever mye arbeid og kompetanse. Det er styrets umiddelbare holdning er at dette derfor ikke er en jobb for et amatørstyre, og det er nødvendig å leie inn denne kompetansen.

Styret ønsker en diskusjon av;

- De tre mulige løsningsforslagene,
- budsjettramme for gjennomføring av prosjekt og
- budsjettramme for innleie av prosjektleder.

Styret ønsker bindende vedtak vedr. siste kulepunkt (budsjettramme til prosjektleder), og veiledende avstemning vedr. de to første.

På bakgrunn av diskusjon og veiledende avstemning vil prosjektet bli videreført slik at det engasjeres en prosjektleder som utarbeider detaljer, utfører anbud og (evt. i samarbeid med forretningsfører) undersøker mulige finansieringsløsninger. Hensikten er å identifisere en endelig pris på prosjektet samt kostnad for beboere.

Prosjektet vil imidlertid ikke bli igangsatt/entrepriseavtale inngått før det har blitt avholdt en ekstraordinær generalforsamling som kan stemme over det endelige forslaget med tilhørende budsjett og finansiering. Styret innkaller til slik generalforsamling så snart opplysningene foreligger.

Vedlegg 1:



Nederst venstre hjørne er bilder tatt fra nærområdet for inspirasjon, og et eksempel på hvordan trespilene kan se ut. Resterende bilder er enkle illustrasjoner for å få en følelse av hvordan blokken kan se ut ved en fasadeendring.

OBOS

Sameiet Torshovgaten 37
v/ Linh Nguyen
Torshovgata 37
0476 OSLO

OBOS Prosjekt AS

Besøksadresse
Vitaminveien 1 A, 0485 Oslo

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 57 96
opas@obos.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Deres ref.	Vår saksbehandler	Vår ref	Dato
Linh Nguyen	Carl J. Grundt 22 86 57 31	CJG	Oslo, 21.04.2016

SAMEIET TORSHOVGATA 37 - BEFARINGSRAPPORT

Befaring i Gamle Bygdevei 164

Viser til forespørsel fra Sameiet Torshovgata 37 der OBOS Prosjekt A/S ble engasjert til å kartlegge tilstanden på vinduene i 6 etasje. Oppdraget har oppdragsbekreftelse 160284 og ble sendt på epost 30.03.2016.

Bakgrunn
Bakgrunnen for henvendelsen er at beboer har registrert at vinduene deres har slitasje.

Befaring
Det ble avholdt befaring 13.04.2016 klokken 16.15. Befaringen er visuell og begrenser seg til å vurdere tilstanden til vinduene. Tilstede på befaringen:

- ✓ Sevaldrud, Mellemløkken, beboer 601
- ✓ Marianne Bjerkem, beboer 602
- ✓ Lisa Bekkevold, beboer 603
- ✓ Linh Nguyen, styremedlem
- ✓ Carl Joachim Grundt, OBOS Prosjekt A/S

Bygning/boligselskap/leilighet
Sameiet Torshovgata 37 ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Sameiet består av en blokk med 6 etasjer samt loft og kjeller. Det er totalt 24 leiligheter av varierende størrelser. Bygningsmassen ble oppført i 1983 og består av bærende konstruksjoner i betong. Fasadene er oppført i tegl, metallplater og trekledning.

Registrering av tilstand
Generelt
Det blir registret at vinduene har tre lags glass fra 1983. Befarte vinduer er beiset utvendig og malt innvendig. Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold og treverket er porøst og oppsprukket. Vinduer og balkongdører er trege å åpne/lukke. Utvendig treverk begynner å bli råteskadet.

Leilighet 601
Beboer har registret at vinduene ikke forhindrer utvendig støy.
Det blir registret at utvendige lister flasser, sprekker og trekker til seg fukt. Vinduene flasser og det gror mose i nedre del av vinduene. Alle befarte vinduer er trege og slår i karm og er vanskelige å lukke. Balkongdør henger på terskel.

Leilighet 602
Beboer har registret at utvendige lister og vinduer flasser. Alle befarte vinduer er trege og slår i karm og er vanskelige å lukke. Balkongdør henger på terskel.

Leilighet 603
Det blir registret at utvendige lister flasser og sprekker. Alle befarte vinduer er trege og slår i karm og er vanskelige å lukke. Balkongdør henger på terskel.

Anbefalte tiltak
Med tiden har vinduene blitt utsatt for vær og vind. Grunnet manglende vedlikehold av vinduenes utvendige overflate, er vinduene så dårlig stand at ikke vil lønne seg å overflatebehandle dem.
Tilstandsvurderingen utført av OBOS prosjekt datert den 19.06.2015 dokumenterer at beskrevet tilstand er symptomatisk for de øvrige vinduer/balkongdører i boligselskapet.
Det er foreslått i tilstandsvurderingen at alle vinduer og balkongdører bør bli utskiftet i løpet av 2016.

Det anbefales derfor på bakgrunn av befaringen og tilstandsvurderingen å gjennomføre en utskifting av vinduer og balkongdører i hele boligselskapet.

OBOS Prosjekt AS

Carl Joachim Grundt
Prosjekt- byggeleder

Pål Fjellvang
Gruppeleder

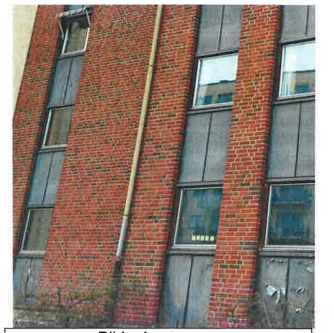
Vedlegg: - Vedlegg 1, Bilder fra befaring

Kopi: - Sameiet Torshovgaten 37 v/ styreleder


Bilde 1


Bilde 2


Bilde 3


Bilde 4

Sak 4 c:

På årsmøtet i 2023, under pkt. 4.1 «Lading uten godkjent ladeboks», ble styrets forslag til vedtak «eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget, bortsett fra 4 kontakter, fjernes» diskutert.

Årsmøtet traff følgende vedtak i 2023; «Årsmøtet er enige om at disse ikke skal benyttes til lading av el-/hybridbil og kan bare benyttes sporadisk, men velger å utsette saken til neste år. Intensjonen er at infrastruktur til lading løser problemet»

Styret har i mellomtiden igangsatt og ferdigstilt ny infrastruktur til lading.

Sameiet har derfor pt. stikkontakter i garasjen som kan benyttes sporadisk (f.eks. til støvsuger i forbindelse med rengjøring av bil).

I forbindelse med reetablering av parkeringsplasser ute, har det kommet spørsmål om det også skal etableres stikkontakter til slikt bruk ute.

Styret er prinsipielt av den holdning at alle i sameiet som har en p-plass skal likebehandles. Kostnader til etablering av stikkontakter ute overstiger imidlertid kostnad som er forbundet med å fjerne stikkontakter inne. Særlig sett i lys av at stikkontaktene kun skal brukes sporadisk, virker dette uhensiktsmessig.

På bakgrunn av ovenstående ønsker styret igjen å fremme sitt forslag fra 2023, og at det i den forbindelse kjøpes en skjøteledning slik at alle som har p-plass – ute som inne – får muligheten for å bruke de tilbakeværende stikkontakter etter hensikten.

Forslag til vedtak;

«Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget, bortsett fra 4 kontakter, fjernes»

Sak 4 d:

Sameiet disponerer en sykkelparkering i kjeller, som har en begrenset kapasitet. De som bruker parkeringen opplever dessverre til stadighet utfordringer med å få plass.

Styret ønsker at vår sykkelparkeringsfasilitet forbeholdes de som faktisk bruker sykkelen. Styret har inntrykk av at det er sykler i sykkelparkeringen som ikke brukes, f.eks. fordi eier har flyttet fra sameiet.

På ovenstående bakgrunn ønsker styret å foreslå nytt pkt 15. i husordensreglene.

«I forbindelse med den årlige dugnaden i sameiet sørger styret for at alle sykler i felles sykkelparkering merkes tydelig. Beboere har selv ansvar for å fjerne styrets merking før dugnaden. Sykler hvor merkingen ikke er fjernet, vil bli bortskaffet i forbindelse med dugnad. Merkingen gjennomføres og varsles minimum 3 uker før dugnad»

Eksisterende punkt 15 og etterfølgende omnummereres.

Budsjett Sameiet Torshovgaten 37 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 188 241	1 096 872
Felleskostnader		**1 188 241**	**1 096 872**
Sum driftsinntekter		**1 188 241**	**1 096 872**
5330	Styrehonorar	20 000	20 000
Styrehonorar		**20 000**	**20 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Andre personalkostnader		**2 820**	**2 820**
6320	Kommunale avgifter	325 000	279 872
Kommunale avgifter		**325 000**	**279 872**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	126 879
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	1 321
6612	Vedlikehold og drift heis	190 000	57 827
6617	Vedlikehold porter	5 000	1 445
6620	Vedlikehold VVS	10 000	0
6621	Egenandel forsikring	10 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	5 000	5 478
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	1 000	0
Vedlikehold		**291 000**	**192 950**
7690	Kabel-TV	123 000	110 962
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**123 000**	**110 962**
6330	Festeavgift	119 000	119 084
6340	Strøm fellesanlegg	80 000	59 269
6380	Annen renovasjon	6 000	5 867
6785	Vaktmestertjenester	85 000	21 681
6791	Dugnad	0	255
6900	Telefon	2 000	1 485
6940	Porto	1 000	580
Driftskostnader		**293 000**	**208 221**
6700	Revisjon	11 000	10 558
6710	Forretningsførsel	60 000	56 448
6711	Ekstra forretningsførsel	2 500	0
6715	Beboerportal	3 000	1 530
6750	Konsulenttjenester	0	23 244
Honorarer		**76 500**	**91 780**
7500	Forsikringspremie	161 000	153 141
Forsikring		**161 000**	**153 141**
7400	Kontingenter	2 000	1 990
7770	Bankomkostninger	3 000	3 235

Budsjett Sameiet Torshovgaten 37 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
7790	Diverse kostnader	0	2 713
Andre kostnader		**5 000**	**7 938**
Sum driftskostnader		**1 297 320**	**1 067 683**
Driftsresultat		**-109 079**	**29 189**
Finansinntk. og finanskostn.			
8070	Andre finansinntekter	0	14 432
Finansinntekter		**0**	**14 432**
Netto finansresultat		**0**	**14 432**
Årets resultat		**-109 079**	**43 621**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Torshovgaten 37
Tid: 16. april 2024, kl. 18:00
Sted: Konghellegaten 3, 4 etg.

Konstituering

- 18 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Sigmund Kleivene Slåttum ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 43 621,- og en egenkapital på kr 455 163,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 20 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Tv- og internettabonnement**
      Årsmøte vedtok å bestille TV- og internettabonnement: forslag 2 «komplett 100».
      Forslag 1 fikk 3 stemmer
      Forslag 2 fikk 11 stemmer
      Forslag 3 fikk 0 stemmer
      Forslag 4 fikk 1 stemme

b. **Bytte av vinduer**
Styret gis en ramme på inntil kr.100.000,- på å innhente et beslutningsgrunnlag for bytte av vinduer i sameiet. Grunnlaget skal inneholde følgende parameter:
- Støtte fra kommunen
- Nytt EU direktiv (energikategorisering, etterisolering)
- Må alle vinduer byttes?
- Fasade vs. helhetspakke med etterisolering
- Nye vedlikeholdskostnader med nye materialer?

Årsmøte støttet forslaget enstemmig.

c. **Fjerning av stikkontakter i garasjeanlegg, bortsett fra 4 stk.**
Årsmøte avslo forslaget med 17 stemmer imot, med følgende tilleggstekst: «Eiere av seksjon 101 og 102 aksepterer at det ikke etableres stikkontakter ute og at det etableres en løsning med skjøteledning.» Eiere av seksjon 101 og 102 aksepterte begrensningen.

d. **Sykkel parkering i kjeller.**
Årsmøtet vedtok enstemmig nytt punkt, etter punkt 14 i husordensreglene, med følgende tekst:
***«15.** I forbindelse med den årlige dugnaden i sameiet sørger styret for at alle sykler i felles sykkelparkering merkes tydelig. Beboere har selv ansvar for å fjerne styrets merking før dugnaden. Sykler hvor merkingen ikke er fjernet, vil bli bortskaffet i forbindelse med dugnad. Merkingen gjennomføres og varsles minimum 3 uker før dugnad.»*

5. Budsjett 2024 og andel felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 109 079,- og forutsetter en økning i felleskostnader på 10% fra 01.03.2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg
Styreleder Sigmund Kleivene Slåttum og styremedlem Anders Bredmose var på valg, Anders Bredmose tok gjenvalg og stilte som kandidat til styreleder.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Anders Bredmose	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Gert Ove Mollestad	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Elisabeth Arnevik	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Sigmund Kleivene Slåttum	Valgt for 2 år i 2024

Oppdragsgiver for vaktmester tjenester er Styremedlem 1 og 2, så lenge Anders Bredmose innehar rollen som vaktmester og styreleder.

Styrets leder ble valgt særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20:04.

Oslo 17. april 2024

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Sigmund Kleivene Slåttum
seksjonseier

BILAG NR. 1

AVTALE OM FESTEKONTRAKT

Undertegnede, Egil og Carsten Enevoldsen, som eiere av Torshovgaten 37/39 gir herved sivilingeniør Helge Schjærve opsjon på å feste den nevnte eiendom med påstående bebyggelse. For avtalen skal i tilfelle gjelde følgende vilkår:

1. Festetiden for grunnen skal være 90 år. Etter festetidens utløp får festeren rett til å kreve festet forlenget med 45.
   Festeavgiften skal fastsettes i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende prisbestemmelser. For tiden skal den være 6% av gjeldende takst kr 400.000,-, dvs. kr 24.000,- pr. år.
   Avgiften erlegges forskuddsvis for et halv år ad gangen. Begge parter kan kreve festeavgiften regulert, dog ikke oftere enn hvert 10. år. Dersom det på reguleringstidspunktet ikke er offentlig prisbestemmelse for fastsettelse av avgiften, skal denne skje på basis av tomtens verdi på reguleringstidspunktet og etter den prosentsats som er vanlig for feste av tilsvarende tomtearealer.

2. Bebyggelsen på eiendommen skal festeren overta i den stand den befinner seg på overtagelsestidspunktet. Vi forbeholder oss dog rett til å overta to leiligheter i det planlagte nybygg på de vilkår som fastsettes for de øvrige leiligheter i bygget, forutsatt at ikke regler fastsatt av Husbanken eller andre som forestår tildeling av leiligheter i bygget stiller seg hindrende i veien.

3. Dersom festekontrakt blir inngått skal festetiden løpe fra det tidspunkt det foreligger approbert byggemelding fro de planlagte nybygg på eiendommen. Fra samme tidspunkt skal festeren overta de løpende utgifter vedrørende eiendommen og oppebære eventuelle inntekter.

4. Grunneirne skal til enhver tid ha pant i festeretten med påstående bygninger for inntil et års forfallen festeavgift. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av bebyggelsens verdi til enhver tid i henhold til takst avholdt etter reglene i Husleielovens § 46, 1. ledd.

5. Nærværende tilbud er, dersom det medundertegnes av sivilingeniør Helge Schjærve, å anse som bindende festeavtale mellom partene.

6. Sivilingeniør Helge Schjærve er berettiget til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende tilbud/avtale.

Oslo, 20. februar 1976.

Egil Enevoldsen

.....

.....

.6 02.FEB.83 001393 ✓

Vidlegt. 5 Odel

BILAG NR. 2

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

FESTEKONTRAKT - SKJØTE

Mellem Egil Enevoldsen og Carsten Enevoldsen, nedenfor kalt eieren, og Fagbygg A/S., nedenfor kalt festeren, er dags dato inngått følgende kontrakt:

1. Egil Enevoldsen og Carsten Enevoldsen bortfester herved til Fagbygg A/S sin eiendom Torshovgaten 37, gnr. 225 bnr. 307 i Oslo. Eiendommen har et grunnareal på 922 m2.

2. Festetiden for grunnen er 90 - nitti - år, regnet fra den 1. februar 1983. - Efter festetidens utløp har festeren eller dennes rettsefterfølgere rett til å kreve festet forlenget med ytterligere 45 - firtifem - år.

3. Festeavgiften skal fastsettes i samsvar med de til enhver tid gjeldende prisbestemmelser. For tiden skal den være 6 - seks - % av gjeldende takst for tomten, kr. 400.000.-, d.v.s. årlig avgift stor kr. 24.000.- firetogtyvetusen - som betales forskuddsvis hvert halvår, pr. 1/1 og 1/7.

Begge parter kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år. Første reguleringsperiode løper fra datoen for den forutgående opsjonsavtale, 20/2-1976, slik at regulering kan finne sted pr. februar 1986. Dersom det på reguleringstidspunktet ikke er offentlig pristakst for slike eiendommer, og for bestemmelse av festeavgift, skal avgiften bestemmes på grunnlag av tomtens verdi på reguleringstidspunktet, eventuelt efter en sakkyndig takst som partene blir enige om, og efter den prosentsats som er vanlig for feste av tilsvarende eiendommer.

4. Det nybygg som festeren oppfører på tomten for eierens regning, skal i og med inngåelse av nærværende festekontrakt overtas med full eiendomsrett av festeren, som påtar sig alle forpliktelser vedr. byggets fullførelse og finansiering, og i samsvar herved skjøter og overdrar eieren herved bebyggelsen på gnr. 225 bnr. 307 i Oslo til festeren. Overdragelsessummen for bebyggelsen er avgjort mellem partene på omforenet måte. Av hensyn til beregning av dokumentavgift ansettes bebyggelsens verdi pr. idag til kr. 1.300.000.-

Side 2 - Festekontrakt/skjøte Torshovgt. 37, gnr. 225 bnr. 307.

5. Festeren overtar alle forpliktelser vedr. betaling av alle offentlige avgifter, skatter og løpende utgifter vedr. tomten og bebyggelsen slik at eieren er uten ansvar for dette.

6. Eieren er innforstått med at det nybygg som oppføres, skal oppstykkes i 24 eierseksjoner (eierleiligheter), med skjøte for hver seksjon av bygningen og tilsvarende andel av festeretten til tomten.
Eieren samtykker i at nærværende festekontrakt dermed overtas av samtlige seksjonseiere, og at seksjonseierne ved sitt felles-organ Sameiet Torshovgaten 37 overtar alle festerens forpliktelser vedr. betaling av festeavgift, løpende skatter og avgifter etc., slik at nuværende fester samtidig fritas for ansvaret for disse forpliktelsene.

7. Seksjonseiernes partielle festerett kan overdras til ny seksjonseier uten grunneierens samtykke.

8. Eieren skal til enhver tid ha pant i festeretten og bebyggelsen som sikkerhet for inntil ett års forfallen festeavgift. Denne panterett skal ha prioritet efter 90 % av bebyggelsens verdi til enhver tid, i henhold til takst godkjent av begge parter, eventuelt offentlig verditakst avholdt via Oslo Byrett.

9. Festeren og hans rettsefterfølgere kan uten særskilt samtykke eller vikningspåtegning fra eieren tinglyse heftelser i bebyggelsen med festerett opp til 90 % av eiendommens verdi som foran nevnt.

10. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, skal festeren svare en morarente med samme rentefot som for festeavgiften. Hvis forfallne beløp med renter og omkostninger ikke er betalt innen 3 - tre - måneder efter at eieren har sendt påkrav i rekommandert brev til festeren, har eieren rett til å forlange tvangsauksjon over festeretten og bebyggelsen.

11. Nærværende festekontrakt/skjøte forutsettes fritatt for konsesjonsplikt i henhold til konsesjonslovens § 5 punkt 2, idet eiendommen ligger i regulert byggeområde, tomtens areal er under 5 mål og bebyggelsen har større verdi enn tomten.

Side 3 - Festekontrakt/skjøte Torshovgt. 37, gnr.225 bnr.307

12. Nærværende festekontrakt/skjøte skal tinglyses, og alle omkostninger ved tinglysning betales av festeren.

13. Forøvrig gjelder for nærværende avtale de generelle bestemmelser i gjeldende Lov om Tomtefeste, forsåvidt disse ikke avviker fra eller er i strid med bestemmelsene i nærværende avtale.
Nærværende festekontrakt/skjøte er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 1. februar 1983

Som eiere/selgere:

Egil Enevoldsen
personnr. 200819-38505

Carsten Enevoldsen
personnr. 210921-31960

Som fester/kjøper:

FAGBYGG A/S

Odd Isaksen
personnr. 170224-40772

Lage Søgaard
personnr. 210225-48945

Som Egil Enevoldsens og Carsten Enevoldsens respektive ektefeller samtykker vi i nærværende festekontrakt/skjøte.

Oslo, den 1. februar 1983

Ruth Enevoldsen
personnr. 301021-33850

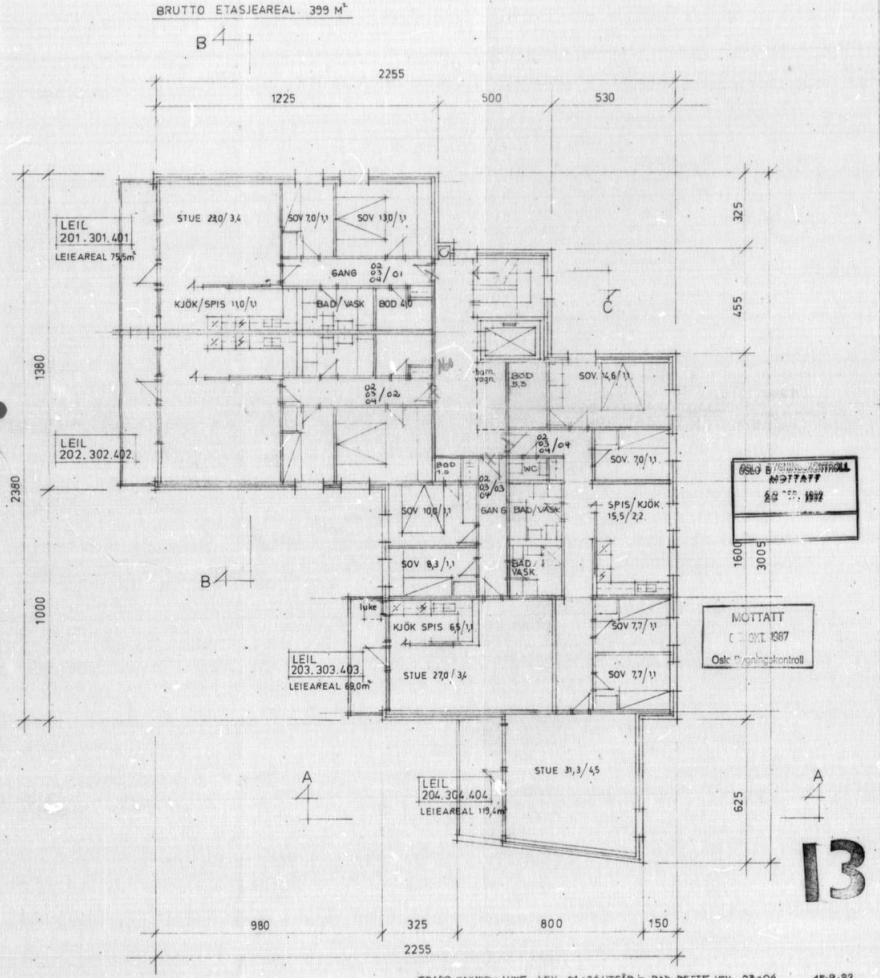
Ann Enevoldsen
personnr. 290122-34072

Jeg bekrefter herved at Egil Enevoldsen, Carsten Enevoldsen og deres respektive ektefeller Ruth Enevoldsen og Ann Enevoldsen, samt signaturberettigede for Fagbygg A/S, Odd Isaksen og Lage Søgaard, har underskrevet nærværende festekontrakt/skjøte og at samtlige er over 20 år.

Oslo, den 1. februar 1983

O. Schumann
Statsautorisert eiendomsmegler

BRUTTO ETASJEAREAL 399 M²



OSLO B BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 DES. 1982

MOTTATT 0 OKT. 1987 Oslo Byggingskontroll

13

TRAPP SNUDD - LUKE LEIL 01-04 UTGÅR - BAD FLYTTE LEIL 03-04 VINDU LEIL 04 SØV. - PEISKE UTGÅR - STUEVINDU 04 FLYTTES 15-9-82

TORSHOVGT. 37	MÅL 1:100	1-3-82
PLAN 2.3.4. ETASJE.	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 9, OSLO	103 Bent Eidem

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18ᴮᵀ OSLO 5 • 115060
JD/tfn

Oslo, den 23.okt.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Torshovgaten 37.

Journalnr.
82/775

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14.10.87

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6.

Byggemelder
Ark. O. P. Hjorth, Nedre Slotts gate 7, 0153 Oslo 1.

Ansvarshavende
O.ing. Per Berg, c/o Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6.

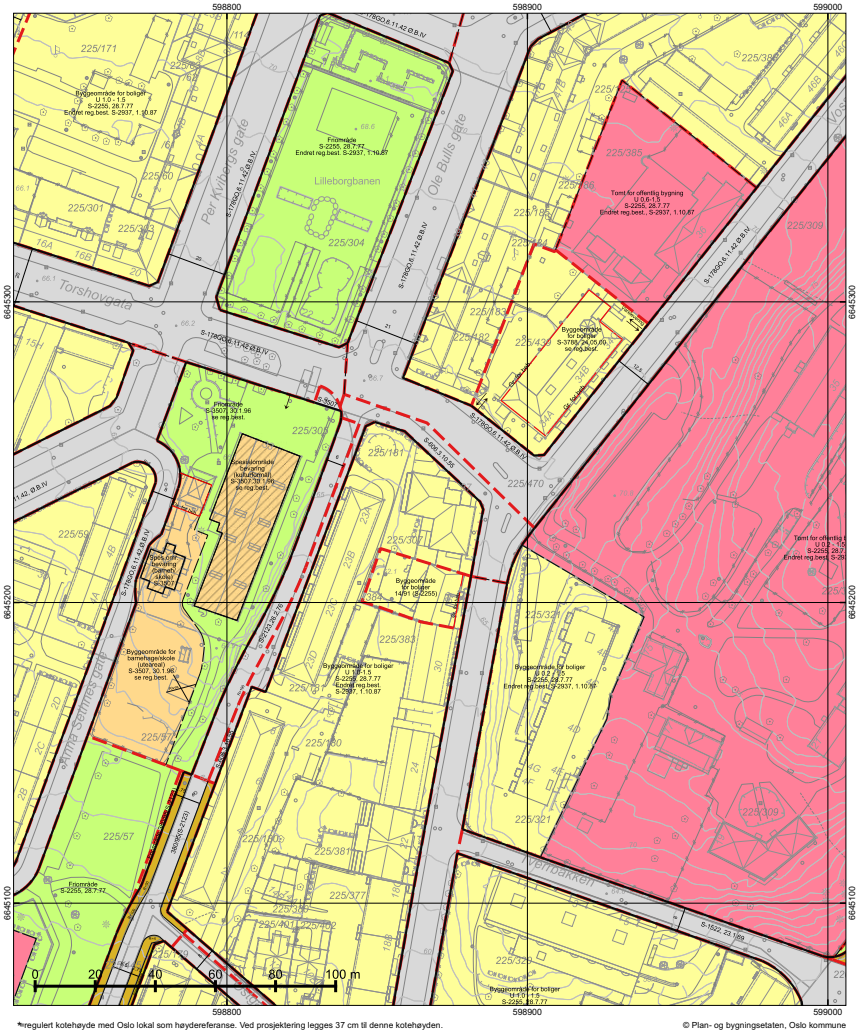
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232174/ 86508828
Deres ref.: 55528/ LITR@MSNOP
Adresse: TORSHOVGATA 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/307

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

Se tegnforklaring på eget ark

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/572225/200
Uthentet 2025-04-02 11:49

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 29-0095/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Torshovgata 37 0476 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 307, snr 14 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