PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

TORSHOVGATA 5B

Vedlegg

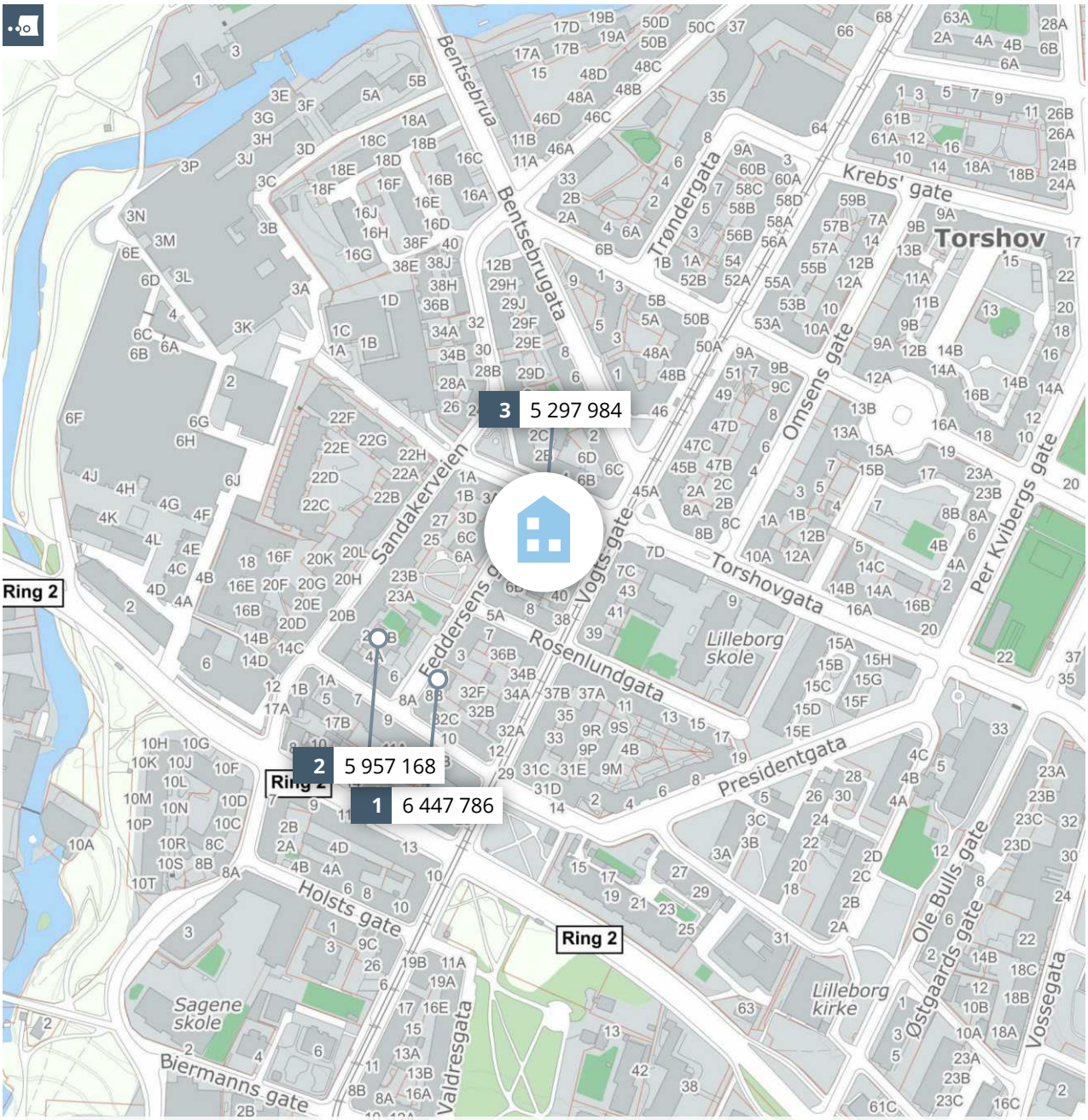
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

TORSHOVGATA 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torshovgata 5 B, 0476 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 225 BNR 292 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

5 100 000

277 560	5 377 560	99 584
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	6 614
Formue	27 036
Soverom	1
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feddersens gate 1				11.11.2025	5 990 000	**6 100 000**	347 786	6 447 786	**111 169**
	58 m²	1889	3. etg	2 sov						
2	Oskar Braatens gate 4 B				05.08.2025	5 700 000	**5 700 000**	257 168	5 957 168	**110 318**
	54 m²	1898	2. etg	2 sov						
3	Torshovgata 5 B				04.05.2024	4 800 000	**5 100 000**	197 984	5 297 984	**99 962**
	53 m²	1899	2. etg	1 sov						

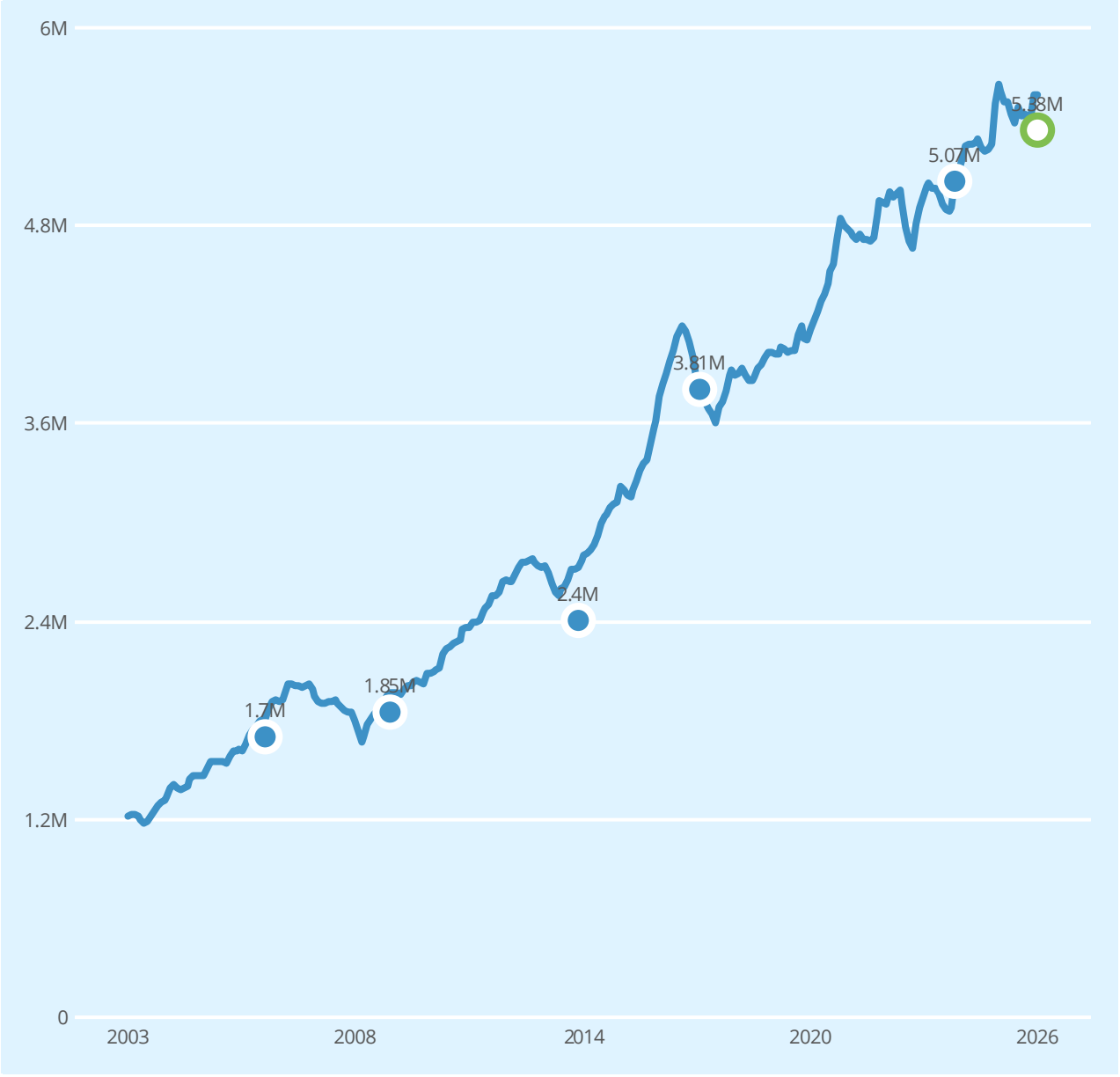
Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

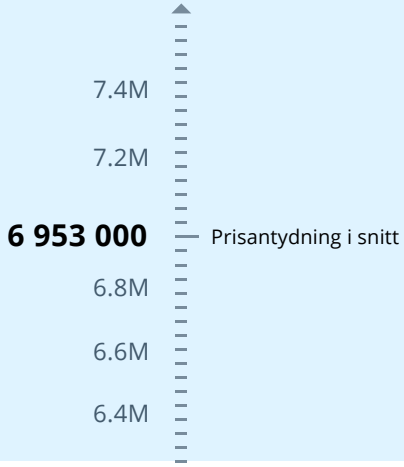


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.08.2023	23.01.2024	08.04.2024	4 620 000	4 700 000	372 779	5 072 779
08.07.2017	18.07.2017	03.10.2017	3 350 000	3 260 000	552 000	3 812 000
06.06.2014	24.06.2014	30.07.2014	1 790 000	1 780 000	622 000	2 402 000
14.08.2009	09.09.2009	18.11.2009	1 290 000	1 270 000	578 203	1 848 203
04.07.2006	04.07.2006		-	1 100 000	600 932	1 700 932

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

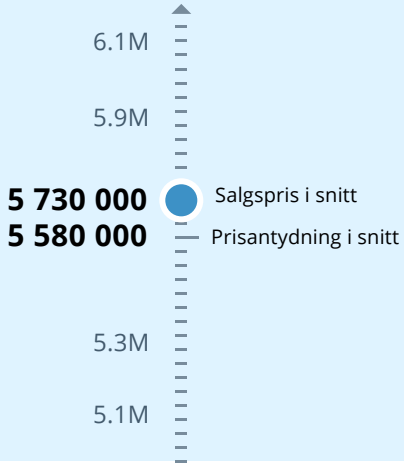


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

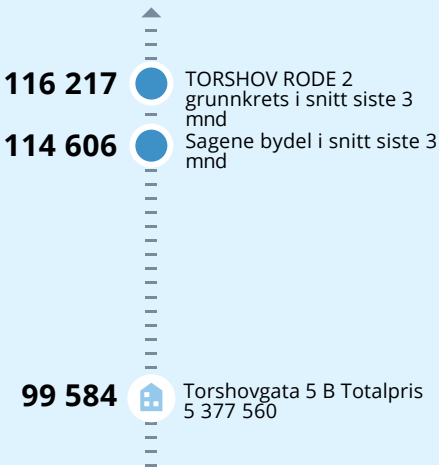


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Torshovgata 5B, 0476 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 292
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21067-1516 **Referansenummer:** VT2101

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

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

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.

CERTUS TAKST

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift,
medlem av Norsk takst og NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon).

Takseringsoppdrag som tilbys i Asker, Bærum og Oslo, er blant annet:
- Takst for salg av bolig | Tilstandsrapport.
- Takst for kjøp av bolig | Forhåndsbefaring, overtakelsesbefaring, reklamasjonsrapport.
- Verditakster | Forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig.

Ta kontakt for takstoppdrag eller les mer om Certus Takst på hjemmesiden.
HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleiligheten i 3. etasje ligger på Torshov i bydelen Sagene, og er en del av et borettslag med 25 andeler.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 1899 har bærende veggkonstruksjon av tegl med pussede og malte fasader.
Etasjeskiller av treverk, stubbloftsleire.
Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via felles trappegang.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.
-

Andelsleilighet - Byggeår: 1899

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser på bad. Tregulv ellers.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Varierende overflater med panel, teglstein og malt flater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Soverom og stue med rosett og stukkatur.

OPPVARMING
Peisovn i stue og gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

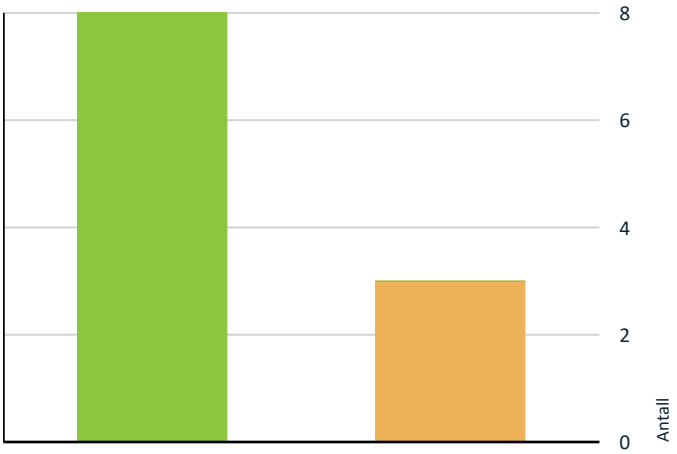
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen under befaringen, er lik som planløsningen på den fremlagte tegningen fra megler.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrad/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større sameie/borettslag/boligselskap og informasjonen i tilstandsrapporten, begrenser seg til det som normalt er boligeiers/andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, har derfor ikke blitt undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om sameiet/borettslaget/boligselskapet kan ha ansvar for vedlikehold. Fordeling av ansvar for vedlikehold, er ikke en del av en tilstandsrapport, men ytterligere informasjon finnes i vedtektene til sameiet/borettslaget/boligselskapet.

Bygninger som har blitt ført opp ut fra tidligere bestemmelser enn byggteknisk forskrift (TEK17) ved søknadstidspunktet for bygningen Blant annet har krav til lyd, ventilasjon, fuktsikring, sikring mot insekter/skadedyr, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, blitt endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert tilstandsgrad.

Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde for om det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen og kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1899

Kommentar
Byggeår er hentet fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Vedlikehold
EIER OPPLYSER OM:
2024 - Fjernet oljekamin og installert peisovn i stue.
2024 - Lagt nytt kjøkkengulv, i regi av forsikringsselskap (skaderapport ikke fremlagt).
-

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2001.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Sameiet/Borettslaget/boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvgått forventet brukstid (generelt 25/30 år levetid)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder har bygningsdelen behov for vedlikehold/utskifting.

TG 1 Dører

Inngangsdør har brann- og lydklasse EI/B 30 og Rw/db 35.
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Fliser på bad. Tregulv ellers.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Varierende overflater med panel, teglstein og malt flater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Soverom og stue med rosett og stukkatur.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. Noe gliper i nylagt gulv på kjøkken. Eldre gulvbord vil naturligvis ha store gliper, på grunn av bygningens bevegelser over tid.
I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt oppført etter gjeldene krav fra byggeår. I eldre bygninger vil det være knirk og større skjevheter på gulvets overflate. Kjøper må forutsette at gulv har vesentlige/store skjevheter. En eventuell oppretting av gulv til lik høyde i alle rom, vil kunne medføre store kostnader.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Ildsted/Peisovn i stue, ble montert i 2024 i følge opplysninger fra selger.
Overflater i nærhet til ildsted skal være av ubrennbart materiale, der det ubrennbare materialet/platen minst må 30 cm foran ildstedet, om ikke monteringsanvisningen beskriver noe annet.

Funksjonalitet og innvendig pipeløp er ikke vurdert, da dette ikke er med i undersøkelsesnivået for tilstandsrapporter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at pipeløpet har blitt rehabilitert den senere tid, men det opplyses om i tidligere salgsoppgave at pipe ble rehabilitert i ca. 2020.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert i 2017 i regi av tidligere eier, i følge tidligere salgsoppgave.

Det har ikke blitt fremlagt dokumentasjon for utførelsen av det vanntette sjiktet/membran. I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse (beskrivelse, godkjenninger og bilder), vurderes utførelsen for fall til sluk (oppkant ved dørterskel) og innebygget sisterne, etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Utførelsen kan være riktig utført, men løsningene må dokumenteres, for å kunne bekrefte riktig utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Nedsunket dusjsone med ca. 10 mm. Fall i dusjsone er varierende og delvis flatt enkelte steder.
Fall på gulv utenfor dusjsone måles til ca. 1:100.
Høydeforskjell fra slukrist til gulvoverflate ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fall til sluk i dusjsone er mindre enn preaksepterte ytelser i byggteknisk forskrift, og noe vann kan bli liggende rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at alt vann skal ledes til sluk, bør fall til sluk utbedres i henhold til preaksepterte ytelser, slik at bruksvann ikke blir liggende på fliser og føre til økt slitasje (fliser, fugemasse og redusert vedheft med tiden).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med synlig klemt membran i sluk. Membranen antas ellers å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slike undersøkelser er ikke en del av en tilstandsrapport. Bygningsdelen er skjult og vurderes ut fra alder.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr med heldekkende servant har 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett med innebygd sisterne og opplegg til vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført uten å påvise unormale forhold.
Målingene av vektprosent i treverk og relativ luftfuktighet i rom/hull ble registrert til å være innenfor normalområdet, ved bruk av fuktmålerinstrumentet Protimeter MMS3.

Det gjøres oppmerksom på at en fuktmåling ett sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved fuktmåling et annet sted.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og benkeplate av treverk/eik. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin 40 cm og kombinert kjøle- og fryseskap.
Sensor for automatisk lekkasjestopper er synlig under oppvaskkum og varmtvannsbereder.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast/rør i rør system. Kurser er merket i fordelerskap.

Det ser ut til at fordelerskapet har overløp for lekkasjevann i spalte i vegg på bad (Siklemikk).
Hovedstoppekran under kjøkkenbenk ble funksjonstestet og virket som tiltenkt under befaring.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.
Tilstandsgrad vurderes på grunn av opplyst alder, da bygningsdelen for det meste er skjult.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ble kontrollert med avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig. Det ble ikke registrert vesentlig avvik, og kunde har heller ikke opplyst om at det er eller har vært utfordringer med avrenning.
Tilstandsgrad vurderes på grunn av opplyst alder, da bygningsdelen for det meste er skjult.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med friskluftilførsel fra ventiler i vinduer. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre friskluft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufte etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten

synker. Ventiler må ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Mekanisk avtrekk på bad, antas å bli ført til kanal for naturlig avtrekk.
Kjøkkenavtrekk med omluft/kullfilter.

Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår.
Overstrømning/tilluft under dørblad til bad mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår, men det kan være at borettslaget krever at det mekaniske avtrekket på badet frakobles, og reetablerer den naturlige ventilasjonen i bygningen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Anbefaler å etablere spalte for luftgjennomstrømning under dørblad, slik at luftsirkulasjon kan gå fra renere rom med tilluft, til rom med avtrekk (bad med mer).

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2008 er plassert i rom uten sluk og ble ikke skiftet i 2016, slik det beskrives i fremlagt dokumentasjon av rørlegger.
På grunn av at det har blitt registrert avvik fra fremlagt dokumentasjon av rørlegger, kan det ikke utelukkes at utførelsen fra rørlegger har ytterligere avvik.
Synlig sensor for automatisk avstenging av vanntilførsel/lekkasjestopper. Anbefalt brukstid for en varmtvannsbereder er 20 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap har totalt 12 kurser med 8 fordelingskurser, ringetrafo, jordfeilvarsler, nr 7 ikke i bruk, overbelastningsvern på 40 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).
Selger har gjennomført arbeid på det elektriske anlegget etter tidspunkt for befaringen (se vedlagt samsvarserklæring) og bygningsdelen har ikke blitt undersøkt.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nåværende eier har kun kjennskap til elektriske arbeider som har blitt utført under eget eie, og eier opplyser om at disse arbeidene har blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn innenfor de siste 5 årene.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, kan ha en annen standard for branntekniske forhold, enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet.
For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging. Denne beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. I bygninger med ett trappeløp, uten omkringliggende mulighet for rømning, er det ofte at brannvesenets stigebil er en del av boligens alternative rømningsvei. En slik rømning krever at stigebilen har tilstrekkelig plass og høyde. Branntekniske spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

BRANN
Boenheten har brannslukkingsutstyr (brannslange) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

RADON
Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

BYGGEGRUNN
Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

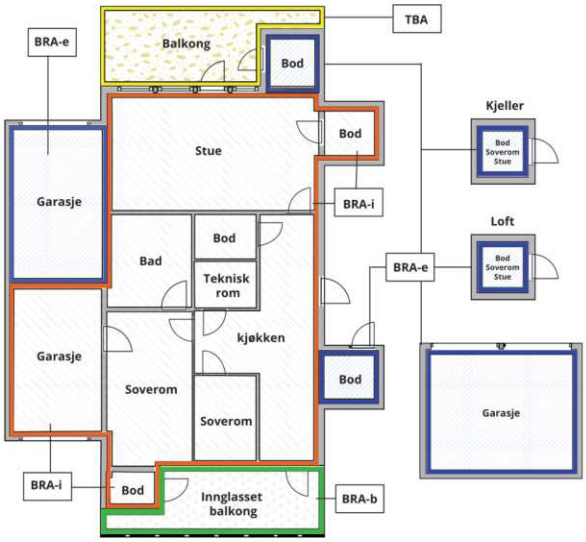
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	54			54	
Kjeller		6		6	
SUM	**54**	**6**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod i fellesareal (ca. 5,58 m²)	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.
Areal ble målt til 53,51 m². Etter matematiske avrundingsregler blir boligen registrert som 54 m² BRA-i i arealskjemaet. Ved målinger utført andre steder mot yttervegg, kan resultatet eksempelvis bli 53,49 m² og 53 m² i arealskjemaet, etter de samme avrundingsreglene. Kjøper må ta høyde for dette.

BOD I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.
-

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen under befaringen, er lik som planløsningen på den fremlagte tegningen fra megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fremlagt dokumentasjon for bruk av håndverkertjenester, er opplyst om under den aktuelle bygningsdelen eller på siden for dokumentasjon.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	54	6

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Maria Myrvoll Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	292		0	636.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torshovgata 5B

Hjemmelshaver
Borettslaget Torshovgaten 5

Kommentar
Matrikkeldata og seksjonsdata fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TORSHOVGATEN 5	979989571		Knudsen Maria Myrvoll

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kommentar
Opplysninger er ikke mottatt. Se salgsoppgave for mer opplysninger om forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Tatt i bruk 1899. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998. Opplysningene er hentet fra Eiendomsverdi.no.
Gjeldende regulering for eiendommen kan finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader i henhold til eier:
Trappevask95
Fibernett - brevbånd219
Felleskostnader 3400
Vedlikehold - oppussing700
Lån renter874
Lån avdrag1156
Totalt6444

VEDLIKEHOLD
Oversikt over Borettslagets felleskostnader, vedlikehold og økonomi ble ikke fremvist i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Opplysningene kan være vedlagt i boligens salgsoppgave og/eller disse kan innhentes av forretningsfører og styret.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.
Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema		Egenerklæringsskjema ble etterspurt, men ble ikke blitt mottatt før befaring. Opplysningene skal være vedlagt i salgsoppgaven.	Ikke gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Plantegning.		Våningshus 1898.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Felleskostnader, andel felles gjeld og felles formue har ikke blitt mottatt, men informasjonen finnes i salgsoppgave og/eller kan innhentes av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei
Faktura for håndverkertjenester		Dokumentasjon ikke fremlagt / ikke opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei
Rørleggerarbeid, dokumentasjon.		Fremlagt dokumentasjon samsvarer ikke med utført arbeid, da det ikke har blitt installert en VVB (Oso 120 liter) i 2016.	Gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er vedlagt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	18.02.2026	Mottatt ny plantegning av megler, etter at tilstandsrapporten var ferdigstilt.

For gyldighet på rapporten se forside

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

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.

• 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/VT2101

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260020

Selger 1 navn
Maria Myrvoll Knudsen

Gateadresse
Torshovgata 5B

Poststed	Postnr
OSLO	0476

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260020

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er litt ujevnheter ved gulv, på grunn av ujevnt underlag (som er normalt med eldre bygårder), er det litt sprekker ved parkett på kjøkken. Også noe ujevnheter i gulvet i stuen der det før sto en oljekamin som nå er oppdatert til vedovn.

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppdaterte sikringsskap slik at det bare er nye sikringer (fra Januar 2026)

Arbeid utført av: Boligelektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert gulvet i kjeller med boder for å være brannsikkert. I denne oppdateringen ble bodstrukturen endret, som førte til økning i bodstørrelse til 6 kvadrat for min enhet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt skal være godkjent og jobben ble gjort av profesjonelle

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Myrvoll Knudsen	1aa426b5d0359f794bd54 5a8729ba54c6f1e27b4	30.01.2026 11:59:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260020

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata
0476 OSLO

Att.: Kristine Carlsen

Deres ref.: 154260020
Vår ref.: 60-1-12

Stabekk, 03.02.2026

Andel 12 i Borettslaget Torshovgaten 5

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Torshovgaten 5
Org.nr.:	979989571
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	12
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	64350153
Eier:	Knudsen, Maria Myrvoll
Adresse:	Torshovgata 5, 0476 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	277 560
Andel formue pr 31.12.2025	27 036

Felleskostnader pr måned:

INNTEKTER KJELLERLÅN	600,00
FIBERNETT/BREDBÅND	219,00
VEDLIKEHOLD/OPPUSSING	200,00
TRAPPEVASK	110,00
FELLESKOSTNADER	3 499,00
LÅN NR: 2240; AKONTO AVDRAG NR. 1	1 230,00
LÅN NR: 2240; AKONTO RENTER 1	756,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	6 614,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:
Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Andelens gjeld pr. 31.12.2025	kr. 277 560,-
Lånenummer 9820.82.03010	kr. 38 517,-
Lånenummer 9820.83.09587	kr. 67 807,-
Lånenummer 9820.82.02995 (IN-lån)	kr. 171 236,-

Kontaktinformasjon
Styreleder: Ingunn Kroken,
Mobil: 99014030
E-post: ingunnkroken@hotmail.com

Andre opplysninger

Forkjøpsrett:	Det foreligger ikke forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Dette er et frittstående borettslag.
Styregodkjennelse:	Ja
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter
Sikringsfond:	Ja
Individuell nedbetaling av fellesgjeld:	Ja for to av fire lån.
Påkostninger/utbedringer i boligselskapet:	Se årsrapporten.
Parkering:	Kun gateparkering
Bod:	Alle leiligheter skal ha minst en bod. Se egne retningslinjer for bodfordeling. Ved spørsmål kontakt styret.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

GENERALFORSAMLING 2025 · BORETTSLAGET

Torshovgata 5



Foto: Anders Beer Wilse, Oslo Museum

Innkalling til Ordinær Generalforsamling 2025 i BRL Torshovgaten 5

27.mai 2025 kl 17.30 i bakgården

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

C) Valg av protokollfører

D) Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

E) Valg av to protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Forslag til vedtak: Styrets årsrapport godkjennes

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. STYREHONORAR

Styret foreslår at styrehonoraret for 2025 økes. Dette på bakgrunn av mengden arbeid, ansvaret det medfører og viktigheten av en god og motivert styreleder. Det er rom i borettslagets økonomi til å øke styrehonoraret med 10 000 kr, som da gir et totalt styrehonorar på 50 000. Det er opp til hvert styre hvordan disse pengene fordeles innad i styret.

Forslag til vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av beløpet.

5. INNKOMNE SAKER

a) Tre i Bakgård

Bakgrunn:
Det står et tre i bakgården som over flere år har vokst seg betydelig høyere. Dette har

medført flere uheldige konsekvenser for beboerne, både når det gjelder lysforhold og sikt.

Problemstilling:
Treet har nå nådd en høyde som:

- Skaper redusert lysinnslipp og sikt i flere leiligheter og uteområder.
- Påvirker verdien på enkelte leiligheter negativt, ettersom utsikten tidligere har vært et salgsfremmende element.
- Potensielt kan utgjøre en sikkerhetsrisiko i kraftig vær.

Dersom treet ikke vedlikeholdes jevnlig, vil det kunne føre til ytterligere ulemper over tid, inkludert økt risiko for skader ved kraftig vind og større kostnader og mer omfattende arbeid ved fremtidig fjerning eller beskjæring.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at treet i bakgården forkortes (og trimmes) vesentlig for å gjenopprette lysforhold, sikt og redusere negative konsekvenser for eiendomsverdi og bomiljø.
   Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og sørge for at nødvendige tiltak gjennomføres innen rimelig tid og i tråd med gjeldende forskrifter (om noen).
2. Dersom vi kun er i dialog med én arborist, og denne arboristen hevder at treet ikke kan forkortes, skal det samtidig godkjennes at styret har fullmakt til å innhente en "second opinion" fra arborist for en vurdering av eventuell beskjæring av treet.

b) **Forslag til tillegg i husordensreglene.**

Borettslagets brannalarm er nå pga. brann og redningsetatens krav. direkte tilkoblet brannvesenet. Hvis vi får en utrykking ved falsk alarm, så får vi en regning på dette. Dette blir forhåpentligvis ikke, men kan jo potensielt bli en utgiftspost for Brl.

Forslag: Det blir lagt til et nytt punkt i husordensreglene, etter arbeidet med brannalarmen er ferdigstilt, brannøvelse er gjennomført og opplæring av branntavle er gitt:

9. Brannsikkerhet

a. Du har som andelseier ansvar for å sette seg inn i borettslagets brannrutiner og alarmsystem. Også å videreformidle dette til ev. leietagere og gjester.

b. Borettslagets brannalarm er dirkete koblet opp mot brannvesenet, etter x minutter med forvarsel. Hvis forvarsel ikke blir stoppet i tide og vi får en utrykning fra

brannvesenet ved falsk alarm, vil andelseier som forårsaker utrykningen måtte betale regningen Brl. får fra Brann- og redningsetaten.

6. BUDSJETT FOR 2025

Som vanlig vil husleien indeksreguleres den 1.1.2026, men utover det må en mulig husleieøkning for 2026 vurderes av nytt styre i løpe av 2025 på bakgrunn av ev. økte kostnader og/eller uforutsette utgifter.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering

7. VALG AV TILLITSVALGTE

De tre i dagens styre som er på valg ønsker å tre ut. Dvs styreleder Ida Sofie Stegavik og de to styremedlemmene Håvard Henriksen og Erik Jenssen.

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 1 styremedlem for ett år og valg av 1 styremedlem for to år.

Oslo, 19.05.2024

ÅRSRAPPORT 2024 FOR BORETTSLAGET TORSHOVGATEN 5

Generelle opplysninger om Torshovgaten 5 BL
Borettslaget Torshovgaten 5 består av 25 andelsleiligheter. Torshovgaten 5 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr 979989571, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med adresse Torshovgata 5, 0476 Oslo. Gårdsnr 225 bruksnr 292. Skriv til styreleder.torshovgata@gmail.com for å komme i kontakt med styret.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Forretningsførsel utføres fra og med den 1.7.2020 av PHM Forvaltning AS (Byttet navn fra Eiendomsnøkkelen AS i 2025), etter at OBOS ble sagt opp som forretningsfører. Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslaget utgjør en tredjedels part av Sameiet Torshovgaten 5. Urei AS som leier ut lokaler til Bar Albatross, og Rammemakeriet utgjør resten av sameiet. Sameiet står for utgiftene til forsikring, kommunale avgifter, brannvarslingsanlegg og er ansvarlige for ytre vedlikehold av bygget.

Facebook-siden Torshovgata 5 er hovedplattformen for all «dagligdags» kommunikasjon beboere i mellom. Hver enkelt må selv be om medlemskap, så fint om alle som får en ny nabo forteller vedkommende dette. (Det er ikke alltid at styret umiddelbart får kontaktinfoen til nyinnflyttede).

På den ordinære generalforsamlingen 6.6.2024 ble følgende styre godkjent:

Styreleder: Ida Sofie Stegavik (valgt for ett år, 2024/2025)

Styremedlem: Håvard Henriksen (ikke på valg), 2023-2025)

Styremedlem: Erik Jenssen (valgt for ett år / 2024/2025)

Varamedlem: Henrik Orre (valgt for to år, 2024-2026)

Torshovgaten 5 BL har ingen ansatte, dvs heller ingen vaktmester. Det betyr at vi alle må ta iet tak når det gjelder arbeid som må gjøres i bakgården eller andre steder. Slik som snømåking, vanning av blomster, gressklipping, raking av høstløv, opprydding etc.

Borettslaget har to årlige dugnader. Vårdugnaden gjennomføres i forkant av 17.mai og høstdugnaden i overgangen oktober/november, alt ettersom når trærne slipper høstløvet.

STYRETS ARBEID 2024, PÅGÅENDE OG PLANLAGTE AKTIVITETER 2025

Dugnad
De er gjennomført dugnad på vår og høst. Det ble ikke gjennomført vanlig vårdugnad i 2024, men flere dugnader i sammenheng med kjellerprosjektet.

Kjelleroppgraderingen og brannforebyggende tiltak

Gjennomføring av kjelleroppgraderingen og gjennomføring av alle brannforebyggende tiltak har vært den største aktiviteten i 2024. Den omfattende oppgraderingen av kjelleren ble utført over sommeren, men det har vært mye etterarbeid. Vi har nå fått en godt opplyst kjeller, med betonggulv i hele kjelleren, der hver andel nå har en bod som følger leiligheten. De fleste av påleggene fra Brann og redningsetaten er nå lukket. I tillegg er det kommet til et ekstraprosjekt med omlegging av inntakskabel fra Elvia.

Ferdigstillingen av prosjektet og fakturering har dratt seg ut og Ingunn har som prosjektleder og på vegne av styret jobbet med dette fra hun gikk av som styreleder juni 2024 og inn i 2025. Det totale utgiftene for prosjektet endte på 1 924 520. Dette er ikke inkludert utgiften på branntavlen som er montert inne hos Albatross, da denne utgiften skal faktureres Urban Jungle/Urei AS når det er ferdigstilt.

I tillegg har Albatross sin kjellerbod er blitt lukket så den fungerer som en branncelle. Det viste seg så at det var nødvendig med ventilasjon da boden ble alt for varm når den var helt tett, som nå er installert. Denne kostnaden skal Urban Jungle/Urei AS stå for. Tidligere styre for BRLs vedtok i utgangspuntet at Urban Jungle/Urei AS skulle faktureres tilkoblingsutgiften som en engangssum, tidligere styre gikk så med på Urban Jungle/Urei AS sitt ønske om månedlig leie for utgifter til brannvegg i kjellerbod. På grunn manglende samarbeidsvillighet fra Urban Jungle, kom aldri denne avtalen på plass, i tillegg ble næringseiendommen lagt ut for salg. Pga. dette ble det vedtatt på styremøte 10.7.24 at Brl. likevel fakturerte utgiften som en engangssum.
Pågående Urban Jungle bestrider dette kravet, og ikke gitt noen offisiell begrunnelse for dette. Dette har styreleder vært alt for dårlig til å følge opp. Prøver å få på plass en løsning her, frem mot generalforsamlingen.

O-plan
Det er nå kommet på plass orienteringsplan av bygget. Denne henger ved brannsentralen i oppgang D. I denne sammenheng fikk vi også oppdatert brannsentralen med riktige H-0 nummer for oppgang D, som på grunn av et dørflytte avviker fra det som er vanlig. I selve sentralen er det presisert med høyre og venstre bak H-0 nummer for at det ikke skal være noen tvil. Og teste volumet på alarmen i leilighetene til de som ikke våknet av brannalarmen.

Brannrutiner og Schneider Alarmsystem
Brannvernsplan og skjema for internkontroll er ferdigstilt. Og dette er nå lagt inn som en oppgave som gjøres i sammenheng med Schneiders årlig sjekk av brannanlegg. I tillegg er det lagt inn som en oppgave på vårdugnaden der det tas en ekstra sjekk på enkelte av kontrollpunktene. Det er nok naturlig at det er noen i styret som tar seg av dette, men da er vi sikre på at dette blir gjennomført.

Det er inngått en brannvernsavtale om årlig kontroll av brannslukkere i fellesareal og 5år kontroll av håndslukkere i alle boenheter.

Det har vært en del problematikk knyttet til tilbakeføring av Schneider brannsystem inne hos Albatross med montering av ny tavle og sammenkobling til borettslagets tavle. Dette arbeidet er ikke helt i mål enda. Borettslaget skulle i utgangspunktet ikke kobles direkte opp mot brannvesenet, da vi tidligere var sagt at Albatross sin direkte oppkobling hold som en løsning, for mangel på alternativ rømningsvei for leiligheter i 3-4 etg. Dette har vi så fått kontrabeskjed på, dessverre i form av en utrykning fra brannvesenet, da borettslaget ble koblet opp uten varsel. Forvarsel går i dag totalt 5 minutter før den kobles over til brannvesenet.
Pågående Det er nå avklart at det ikke er noe regelverk rundt antall forsinkelsesminutter. Siden vi har brannvesenet i umiddelbar nærhet, så kan vi finne en forsinkelse som vi mener er tilstrekkelig for å få koblet fra ved falsk alarm og ikke får en unødig utrykning.
Planlagt 2025 Når dette er på plass må det gjennomføres brannøvelse og en ordentlig gjennomgang av branntavlen for andelseiere/beboere. Det bør også tas en avgjørelse på om vi har behov for en årlig brannøvelse.

Annet arbeid og hendelser

Sprukne vannrør
Denne hendelsen er også tatt med i årsrapport for 2023, siden skaden skjedde så tidlig som den 6.1.2024, tar den nå offisielt med i rapporten for 2024. Også med tanke på viktigheten av kunnskapen om varmekabel i rør i uteboden:
«Under den sterke kuldeperioden i januar 2024, ble alle høyre-leiligheter i oppgang D uten vann. Det viste seg at et vannrør var frosset pga. at ledning til vannrørets varmekabel var trukket ut av støpsel i uteboden, uvisst av hvilken grunn og når det har skjedd. Men ingen i Borettslaget visste at kontakten tilhører varmekabel til vannrør, så her var det snakk om «learning by doing». Ledning er nå merket, så styret håper at tilsvarende ikke skal gjenta seg. For øvrig ble denne jobben utført av Bjølsen Rørleggerservice som Borettslaget har inngått en serviceavtale med. En serviceavtale innebærer at vi får rabatterte priser, men aller viktigst: at Torshovgata 5 prioriteres mht oppdrag.»

Rens ventilasjonsjakter
Det ble oppdaget en del jord, stein og støv liggende nederst i flere av ventilasjonsjaktene. Det ble utført ventilasjonsrens i 2022 men de gjorde seg tydeligvis ikke helt ferdig med arbeidet. Firmaet som utførte jobben den gang, har vært tilbake og ryddet opp.

Service tak
De er inngått en årlig avtale på service og befaring av tak. Alle takrenner er renset, noen taksteiner ble fuget. Det ble også montert issikring på scott-renner flere steder på taket. Vi har nå et lite lager av takstein til fremtidig bruk, nede i kjelleren. Taket er i utgangspunktet i god stand, men det er en del mose på taket som kan ødelegge taksteinen.
Planlagt 2025 Styret har sagt ja til rengjøring og forebyggende tiltak med sinkbånd på høstens kontroll.

Nedløpsrør fra takterrasser
Det ble i vinter gjort en midlertidig løsning med en frittstående varmekabel fra terrassesluk mot takrenner. Dette har fungert fint, men det har vært en mild vinter med lite nedbør. Det er heller ikke helt heldig at strømutgiften på dette i første omgang faller på leilighetene. Vi venter fremdeles på info fra elektriker for å kunne regne ut hva Brl. skyller de to et gjelder.

Oppgang C: Rør i uteboden ved oppgang C blitt isolert. Det er også tettet to åpne ventiler som forbyggende tiltak for å unngå fryste rør inne i leiligheter.

Påminnelse slukrensing
Dette er nå lagt inn som en oppgave på dugnadslistene.

Tilsyn av fyringsanlegg
I høst fikk vi det jeg forstår er et etterlengtet tilsyn av pipeløpene, da det er over 10 år siden de var her sist. Pipene ble ikke feid, da de ikke så det som nødvendig.

Jordingsfeil
I november slo det ut et varsel om jordingsfeil. Vi trodde dette i utgangspunktet hadde noe med kabelen fra Elvia å gjøre. Men det viste seg å være en defekt varmekabel i gulv i kjelleren. Denne er nå koblet fra.

Rotter kjeller
Det har vært et tilfelle av en rotte i en av fellene i kjelleren. På vårens kontroll fant de ingen indikator på aktivitet i kjelleren. Som tyder på at den mest sannsynlig har kommet seg inn over den perioden vi hadde alle dørene åpne for å lufte i kjelleren. Det er fremdeles mye aktivitet i bakgården, så unngå å la dører til oppgang og kjeller stå åpne over tid.

Feil adresser hos Plan og Bygg og oppgitt m2
Dette har Guro vært så snill og holdt i. Dette er nå rettet opp i hos Plan og Bygg. De har ingen ting med Eiendomsverdi å gjøre, som er det banker og meglere forholder seg til. Det er blitt sendte en forespørsel om at de sjekker opp sine lister opp mot matrikkelrapporten. **Vi vil oppfordre alle som ev. skal selge å få tatt kontrollmål av leiligheten, så dere oppgir riktig størrelse salgsoppgaven.**

Service på Velux takvinduer
Det er anbefalt å ha service hvert femte år for å forlenge levetiden på vinduene. Dette skulle egentlig ha vært gjort i løpe av 2024.
Planlagt 2025 Det er avtalt service av vinduer i slutten av mai.

Planlagte aktiviteter 2025:

Husmanual
Tidligere styre hadde som intensjon om å utarbeide en husmanual for Borettslagets strandet dessverre i 2023, dette har heller ikke blitt prioritert i år. Men håpet er at en slik fremtidig manual vil gjøre det enklere både for nye leilighetseiere og styremedlemmer å gjøre seg kjent med rutiner, regler og ikke minst hvilke firma som har vært/er leverandører av tjenester i Torshovgata 5.

Vannansamling utenfor oppgang C. Ved snøsmelting og mye regn samler det seg så mye vann utenfor oppgang C at det renner over dørstokken, noe som bør utbedres. Det er hentet inn et tilbud fra Bjølsen Rørservice og vi venter på et fra Bygårdsservice AS

BankID Signing
Henrik Orre
2025-05-13
BankID Signing
Ida Sofie Stegavik
2025-05-15
BankID Signing
Håvard Henriksen
2025-05-19
BankID Signing
Erik Jenssen
2025-05-19

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Torshovgaten 5

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		966 456	899 441	966 456	1 000 450
Inntekter vedlikeholdsfond		135 000	123 800	135 000	210 000
Ekstra felleskostnader		150 000	0	162 000	14 400
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		65 700	86 400	65 700	65 700
Inntekter renter		236 542	218 110	0	0
Inntekter avdrag		261 245	259 832	0	0
IN fellesgjeld		472 963	0	0	0
Andre inntekter	1	70 528	28 045	16 700	18 600
Inntekter trappevask		28 375	23 500	28 375	28 500
Sum inntekter		**2 386 809**	**1 639 129**	**1 374 231**	**1 337 650**
Kostnader					
Lønn	2	45 640	45 640	45 640	45 640
TV og bredbånd		65 700	86 375	65 700	65 700
Renhold		29 707	27 903	29 000	32 000
Reparasjon og vedlikehold	3	1 846 812	23 532	50 000	21 000
Forretningsførsel og honorarer	4	72 471	64 053	69 000	77 200
Forsikring		10 193	4 190	4 500	11 000
Kostnad sameie	5	473 226	449 082	462 500	538 700
Vedlikeholdsfond	5	105 000	227 500	105 000	30 000
Andre driftskostnader	6	11 467	20 079	22 450	17 450
Sum kostnader		**2 660 216**	**948 354**	**853 790**	**838 690**
Driftsresultat		**-273 407**	**690 775**	**520 441**	**498 960**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		10 985	103 816	0	0
Finanskostnader		386 398	297 054	429 000	448 000
Sum finans	7	**-375 413**	**-193 238**	**-429 000**	**-448 000**
Resultat		**-648 820**	**497 537**	**91 441**	**50 960**

Borettslaget Torshovgaten 5

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	25 189 557	25 189 557
Tomt		578 243	578 243
Lån til sameiet		90 000	120 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	5	16 477	16 214
Sum anleggsmidler		**25 874 277**	**25 904 014**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		56 903	64 104
Forskuddsbetalte kostnader		12 258	6 479
Sum fordringer	**9**	**69 161**	**70 583**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**882 480**	**339 303**
Sum omløpsmidler		**951 641**	**409 887**
Sum eiendeler		**26 825 918**	**26 313 900**

Borettslaget Torshovgaten 5

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	11	2 500	2 500
Opptjent egenkapital	12	10 138 936	10 787 756
Sum egenkapital		**10 141 436**	**10 790 256**
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	9 997 500	9 997 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	6 237 737	5 426 746
Sum langsiktig gjeld		**16 235 237**	**15 424 246**
Leverandørgjeld		11 489	72 588
Påløpte renter	14	2 042	1 570
Påløpte kostnader	14	435 714	25 241
Sum kortsiktig gjeld		**449 245**	**99 399**
Sum egenkapital og gjeld		**26 825 918**	**26 313 900**

OSLO, 28.04.2025
Borettslaget Torshovgaten 5

Ida Sofie Stegavik
Styrets leder

Håvard Hjellegjerde Henriksen
Styremedlem

Henrik Orre
Styremedlem

Erik Johan Jenssen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Prinsippendring

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på inneværende års regnskap. Virkningen i overgangsåret er at andelene som innarbeides er inneværende tall.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	824	5 185	0	0
Utlegg- refusjon	53 000	9 360	0	0
Leie av bod	16 704	13 500	16 700	18 600
Sum andre inntekter	**70 528**	**28 045**	**16 700**	**18 600**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	**45 640**	**45 640**	**45 640**	**45 640**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 40 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrkontroll	8 740	0	0	0
Rep. og vedlikehold bygninger	67 930	23 532	50 000	21 000
Vedlikehold prosjekt	1 760 199	0	0	0
Ventilasjonsanlegg	9 943	0	0	0
Sum vedlikehold	**1 846 812**	**23 532**	**50 000**	**21 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	16 995	11 073	12 000	18 000
Forretningsførerhonorar	55 476	52 980	55 000	57 200
Andre Honorarer	0	0	2 000	2 000
Sum honorar	**72 471**	**64 053**	**69 000**	**77 200**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Garantiansvar

Garantiansvar/andel anleggsmidler / langsiktig gjeld i fellesanlegg

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 89% av Torshovgaten 5 sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Torshovgaten 5 SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Torshovgaten 5 SE og utgjør kr 142 499.

Selskapets andel i Torshovgaten 5 SE vises som anleggsmidler under posten " Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Torshovgaten 5 SE er inntatt i resultatregnskapet under posten " kostnad sameie" .

Borettslag betalt felleskostnad kr 462 504 og vedlikehold fond kr 105 000 for utbedring av brannanlegg til sameiet. Kostnad sameie kr 473 226 er summen av betalt felleskostnad og driftsresultat i sameiet regnskapet kr 10 721.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ligningsoppgaver	660	700	900	900
Kopiering, trykking	1 223	1 198	1 300	1 300
Styreportal	2 250	2 250	2 250	2 250
Bank og kortgebyr	6 611	7 266	8 000	8 000
Annen kostnad	725	8 661	10 000	5 000
Øreavrunding	-2	5	0	0
Sum andre kostnader	**11 467**	**20 079**	**22 450**	**17 450**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen finansinntekt	10 985	103 816	0	0
Sum finansinntekter	**10 985**	**103 816**	**0**	**0**
Rente 1 - nr.9820.82.02995	199 545	184 054	0	0
Rente 2 - nr.9820.82.03002	36 997	34 057	0	0
Rente 3 - nr.9820.82.03010	75 630	74 180	253 000	250 000
Rente 4 - nr.9820.75.32061	1 470	4 764	26 000	0
Rente 5 - nr.9820.83.09587	72 756	0	150 000	198 000
Sum finanskostnader	**386 398**	**297 054**	**429 000**	**448 000**
Sum finans	**-375 413**	**-193 238**	**-429 000**	**-448 000**

Annen finansinntekt er andel finansinntekt fra sameie regnskap 2024.

Note 8 Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	25 189 557
Anskaffelseskost pr.31.12	25 189 557
Bokført verdi pr.31.12	25 189 557
Anskaffelsesår	1998

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2024 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sum kundefordringer	**56 903**	**64 104**
Forskuddsbetalte kostnader	6 783	6 479
Forskuddsbetalt TV/ internett	5 475	0
Sum andre fordringer	**12 258**	**6 479**
Sum fordringer	**69 161**	**70 583**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er skadedyrkontroll.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 882 480 .
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 500 fordelt på 25 andeler à kr 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	**10 787 756**	**10 290 219**
Årets resultat	**-648 820**	**497 537**
Egenkapital 31.12	**10 138 936**	**10 787 756**

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1- IN lån 9820.82.02995		
Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 28 år		
Opprinnelig lånebeløp 2007	11 901 986	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 203 450	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	220 904	
Nedbetalt tidligere, IN	4 289 028	
Nedbetalt i år, IN	472 963	
Lånesaldo 31.12		2 715 641
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2035		
Lån 2 - IN lån 9820.82.03002		
Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 28 år		
Opprinnelig lånebeløp 2007	2 764 864	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	600 374	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	40 341	
Nedbetalt tidligere, IN	1 541 918	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		582 231
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2035		
Lån 3 - 9820.82.03010		
Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2010	3 356 282	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 030 130	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	174 615	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		1 151 537
Beregnet innfrielsesdato: 30.05.2030		
Lån 4 - 9820.75.32061		
Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 10 år		
Opprinnelig lånebeløp 2016	240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	171 486	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	68 514	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 30.07.2026		
Lån 5- 9820.83.09587		
Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	1 850 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	61 672	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		1 788 328
Beregnet innfrielsesdato: 30.04.2044		
Sum langsiktig gjeld		6 237 737

Lån 1 :Av selskapets gjeld på kr 2 715 641 forfaller kr 1 592 652 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lån 2 :Av selskapets gjeld på kr 582 231 forfaller kr 338 679 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lån 3 :Av selskapets gjeld på kr 1 151 537 forfaller kr 102 228 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lån 4: Av selskapets gjeld på kr 0, lån er nedbetalt i 2024.

Lån 5 :Av selskapets gjeld på kr 0 forfaller kr 1 325 788 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Pantstillelser
Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2024 tilsammen pantelån kr 6 237 737 , borettsinnskudd kr 9 997 500 og beregnede IN forpliktelse kr 2 432 754 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 25 767 800 .

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader,ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomregning lån	3 145	618
Påløpt rente	2 042	1 570
Påløpt kostnad og forskussbet.	408 541	0
Forskuddsbetalt inntekt	24 028	24 623
Sum annen kortsiktig gjeld	**437 756**	**26 811**

Annen påløpt kostnad er brannvernsprosjekt sluttfaktura .

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**310 487**	**171 953**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-648 820	497 537
Fradrag for avdrag langsiktig lån	810 991	-453 750
Endring EK fellesanlegg	-263	-85 253
Tilbake innbetaling lån fra sameiet	30 000	180 000
B. Årets endring i disponible midler	191 909	138 534
C. Disponible midler 31.12	**502 396**	**310 487**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshovgaten 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshovgaten 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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

Penneo Dokumentnøkkel: LBJ8Q-2Y0B7-4RKZB-0335Y-7HPAP-2T0JB

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

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LBJ8Q-2Y0B7-4RKZB-0335Y-7HPAP-2T0JB

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-20 13:03:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LBJ8Q-2Y0B7-4RKZB-0335Y-7HPAP-2T0JB

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

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

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

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

BankID Signing
Karianne Svalund Bergseng
2025-05-28

BankID Signing
Henrik Orre
2025-05-28

BankID Signing
Christoffer Fosberg
2025-05-30

Protokoll fra Ordinær Generalforsamling 2025 i BRL Torshovgaten 5

27.mai 2025 kl 17.30 i bakgården

1. KONSTITUERING

A) Karianne Svalund Bergseng fra PHM Forvaltning ble valgt som møteleder

B) Godkjenning av de stemmeberettigede: Tilstede var 11 andelseiere. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng

C) Karianne Svalund Bergseng fra PHM Forvaltning ble valgt som protokollfører

D) Møteinnkallingen og saksliste ble godkjent.

E) Christoffer Fosberg og Henrik Orre ble valgt som protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Vedtak: Styrets årsrapport ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. STYREHONORAR

Styret foreslår at styrehonoraret for 2025 økes. Dette på bakgrunn av mengden arbeid, ansvaret det medfører og viktigheten av en god og motivert styreleder. Det er rom i borettslagets økonomi til å øke styrehonoraret med 10 000 kr, som da gir et totalt styrehonorar på 50 000. Det er opp til hvert styre hvordan disse pengene fordeles innad i styret.

Vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av beløpet.

5. INNKOMNE SAKER

a) Tre i Bakgård

Bakgrunn:
Det står et tre i bakgården som over flere år har vokst seg betydelig høyere. Dette har medført flere uheldige konsekvenser for beboerne, både når det gjelder lysforhold og sikt.

Problemstilling:
Treet har nå nådd en høyde som:

- Skaper redusert lysinnslipp og sikt i flere leiligheter og uteområder.

- Påvirker verdien på enkelte leiligheter negativt, ettersom utsikten tidligere har vært et salgsfremmende element.
- Potensielt kan utgjøre en sikkerhetsrisiko i kraftig vær.

Dersom treet ikke vedlikeholdes jevnlig, vil det kunne føre til ytterligere ulemper over tid, inkludert økt risiko for skader ved kraftig vind og større kostnader og mer omfattende arbeid ved fremtidig fjerning eller beskjæring.

Vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at treet i bakgården forkortes (og trimmes) vesentlig for å gjenopprette lysforhold, sikt og redusere negative konsekvenser for eiendomsverdi og bomiljø.
   Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og sørge for at nødvendige tiltak gjennomføres innen rimelig tid og i tråd med gjeldende forskrifter (om noen).
2. Dersom vi kun er i dialog med én arborist, og denne arboristen hevder at treet ikke kan forkortes, skal det samtidig godkjennes at styret har fullmakt til å innhente en "second opinion" fra arborist for en vurdering av eventuell beskjæring av treet.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

b) **Forslag til tillegg i husordensreglene.**

Borettslagets brannalarm er nå pga. brann og redningsetatens krav. direkte tilkoblet brannvesenet. Hvis vi får en utrykking ved falsk alarm, så får vi en regning på dette. Dette blir forhåpentligvis ikke, men kan jo potensielt bli en utgiftspost for Brl.

Forslag: Det blir lagt til et nytt punkt i husordensreglene, etter arbeidet med brannalarmen er ferdigstilt, brannøvelse er gjennomført og opplæring av branntavle er gitt.

Det ble gjort noen mindre endringer av ordlyden etter diskusjon under generalforsamlingen. Det ble lagt til et nytt punkt «c» under 9. Brannsikkerhet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer. 1 stemte i mot forslaget.

Endringer i borettslagets husordensregler 9. Brannsikkerhet ble vedtatt med følgende ordlyd:

9. Brannsikkerhet

a. Du har som andelseier ansvar for å sette deg inn i borettslagets brannrutiner og alarmsystem. Også å videreformidle dette til ev. leietagere og gjester.

b. Borettslagets brannalarm er dirkete koblet opp mot brannvesenet, etter x minutter med forvarsel. Hvis forvarsel ikke blir stoppet i tide og vi får en utrykning fra brannvesenet ved falsk alarm, vil andelseier som forårsaker utrykningen måtte betale regningen Brl. får fra Brann- og redningsetaten.

c. Er du usikker på om du rekker å avstille alarmen ved falsk alarm i tide, varsle brannvesenet om at det er falsk alarm for å hindre unødvendig uttrykning.

6. BUDSJETT FOR 2025

Som vanlig vil husleien indeksreguleres den 1.1.2026, men utover det må en mulig husleieøkning for 2026 vurderes av nytt styre i løpe av 2025 på bakgrunn av ev. økte kostnader og/eller uforutsette utgifter.

Vedtak: Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering

7. VALG AV TILLITSVALGTE

De tre i dagens styre som er på valg ønsker å tre ut. Dvs styreleder Ida Sofie Stegavik og de to styremedlemmene Håvard Henriksen og Erik Jenssen.

A) Ingunn Kroken ble valgt som styreleder for 1 år.

B) Malene Brandshaug ble valgt som styremedlem for 1 år og Herman Berg ble valgt som styremedlem for 2 år.

Styret består av følgende i perioden 2025 – 2026:

Styreleder	Ingunn Kroken	(Valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Malene Brandshaug	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Herman Berg	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	Henrik Orre	(valgt for 2 år i 2024)

Generalforsamlingen ble hevet kl 18.40

Karianne Svalund Bergseng	Christoffer Fosberg	Henrik Orre
Sign.	sign.	sign.

Vedtekter

for

Borettslaget Torshovgaten 5 Org. nr. 979989571

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.03.06, sist endret på GF den 6.6.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Torshovgaten 5 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Juridiske eiere kan eie inntil en andel. Juridiske eiere skal oppnevne en kontaktperson som styret kan forholde seg til.

(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av andelseierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og minst 2, høyst 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Ett styremedlem velges for ett år, de andre medlemmene for to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET TORSHOVGATEN 5

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 02.12.98.
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021 og 06.06.2024.

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

Husordensreglene kan kun endres av Generalforsamlingen ved 2/3 flertall.

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

Utleie i borettslaget følger borettslagsloven.
Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene.

Fremleie kan bare nektes på saklig grunnlag, som for eksempel gjentatte brudd på trivselsreglene, og avslag skal grunngis. Fremleier må fremskaffe referanser fra leietakerens tidligere leieforhold og fremlegge disse for styret.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00. Informer berørte naboer før oppstart av byggearbeider.
Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.23.00-06.00.
Husk at nattero også gjelder bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin siden vi bor i et svært lytt bygg.
Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Eiere av takterrasser plikter å se til at terrassesluk er renset til enhver tid, samt fjerne snø og høstblader fra og omkring takvinduer.
Ved langvarig fravær må eier av takterrasse melde fra til styret og sikre at noen har tilgang til takterrassen for å forhindre skader.

4. FELLESAREALER

Fellesarealer er felles ansvar (for eksempel måking av snø, klipping av gress, skifting av lyspærer osv), da borettslaget ikke har vaktmester. Dette gjelder også i forhold til rot og orden i bakgården (juletrær og lignende), og gangene i kjelleren. Alle må også ta ansvar for at kjellerdører og ikke minst at portromsdør holdes låst, samt at slåen på portromsdøra ikke stilles i åpen posisjon.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden. Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, bøtter, kasser og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri.

Uten borettslagets skriftlige samtykke er det forbudt å male utv. vinduer og vegger, sette opp skilt, montere m.v.

Kjøring på området for øvrig er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc. Plassering av kjøretøy og plasskrevende gjenstander i bakgården må avtales med styret.

Trappene i hver enkelt oppgang vaskes annen hver uke av et innleid rengjøringsbyrå.

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være innpakket. Annen avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slikt avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelhus.

6. SKILTING

Ringeklokker merkes med leilighetsnummer siden stadige inn/utflyttinger gjør navneskilt upraktisk.
Den enkelte bes kontakte styret dersom ringeklokkenummer er blitt uleselig.
Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på postkassen.

7. DYREHOLD

Andelseier søker styret om tillatelse til å holde hund/katt og må overholde følgende regler:

a. De som har dyr viser ansvar, og hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Bakgården må ikke brukes til lufting av hund, men skulle ulykken være ute må hundeeier straks fjerne ekskrementer.

b. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader som hund/katt påfører person eller eiendom i borettslaget.

c. Ved berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer og dersom en minnelig ordning ikke oppnås, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten. Styret avgjør om en klage er berettiget.

d. Disse reglene inngår som en del av husleiekontrakten. Gjentatte påklagede brudd betraktes som vesentlig mislighold.

e. Leietagere kan ikke holde husdyr.

8. BODFORDELING

A. Hovedprinsipper:

I. Den bodfordeling som vedtas av generalforsamlingen kan kun endres av generalforsamlingen.

II. Andelshaverne anerkjenner generalforsamlingens rett til å disponere over boder i fellesarealet og er villige til å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen.

III. Styret følger opp generalforsamlingens vedtak ved å merke kjellerbodene med leilighetsnummer. Ved overdragelse av leierett skal disposisjonsretten til kjellerbodene følge leiligheten inntil generalforsamlingen evt. vedtar endringer i bodfordelingen.

B. Fordeling

I. Alle 25 leiligheter har disposisjonsrett til en bod i kjellerens fellesareal. Kjellerboden følger leiligheten fast også ved salg.

II. Alle andelseiere skal kunne disponere gangboder på lik linje ut fra ansiennitet. Denne ordningen vedtatt 4.5.2021, hvor også loftsleilighetene fikk disposisjonsrett til gangbod, skal ikke ha tilbakevirkende kraft.

Unntaket er gangboden mellom 4. og 5. etasje i oppgang C. Den ble i sin tid tilbakeholdt av Merkantilbygg som erstatning for innvendig bod i leilighet nr. 23.
Det betyr at denne leiligheten unntas ansiennitetsrett til ytterligere en gangbod utover den de har i dag.

Etter kjellerutbedring i 2024, sier Rammemakeriet fra seg sin disposisjonsrett til gangboden i oppgang D, i bytte mot disposisjonsrett til styreboden innenfor verkstedsrommet. Gangboden fordeles da etter ansiennitet til beboere i oppgang D.

III. Når leiligheter som disponerer gangbod omsettes, skal ikke boden overtas av en ny andelshaver, men tildeles den andelshaver i samme oppgang med lengst ansiennitet.

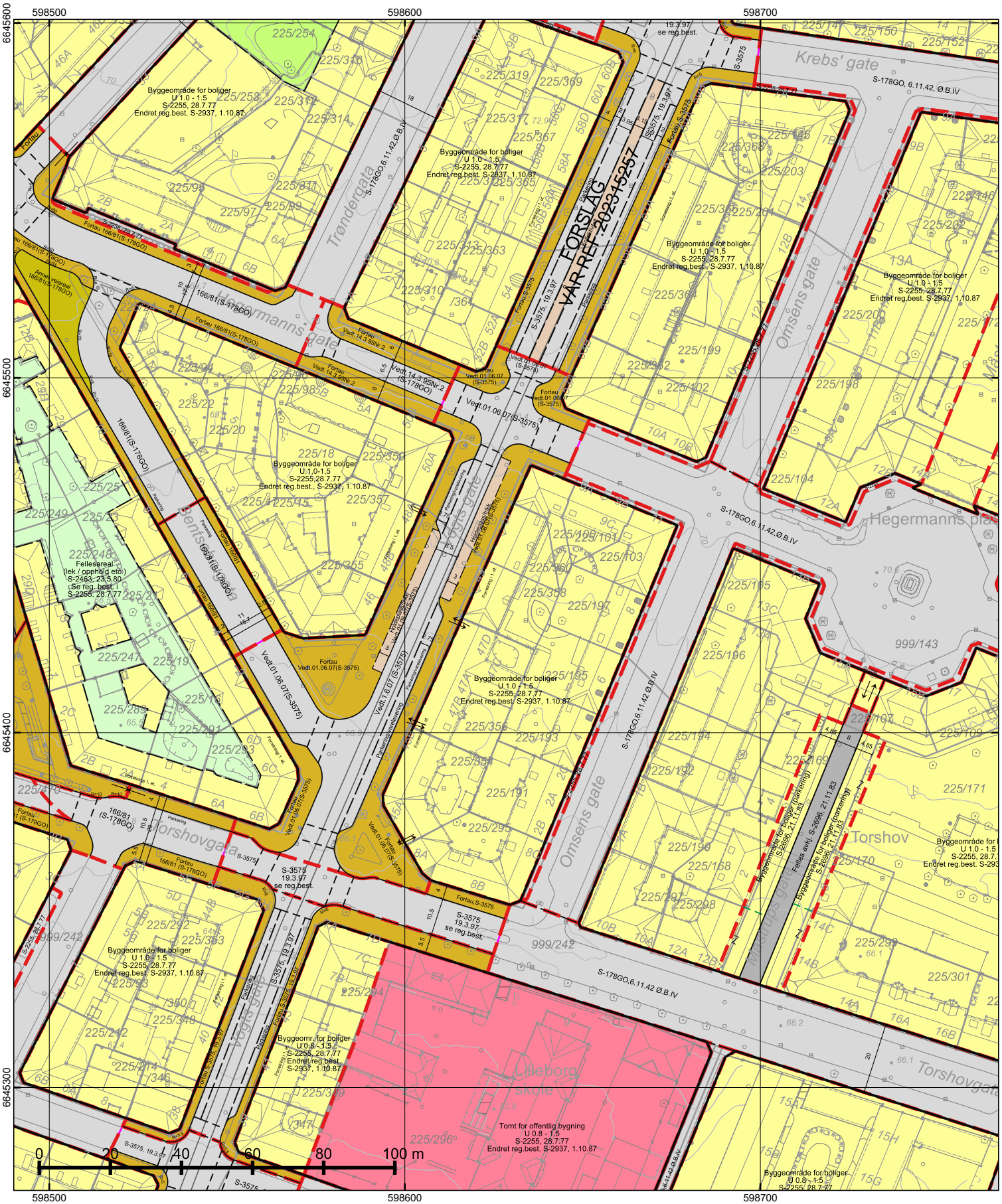
Alle beholder sin fast tildelte kjellerbod selv om andelseier i tillegg får en gangbod ut fra ansiennitet. Gangboden vil derved være en bonus for «lang og tro tjeneste» i borettslaget, fremfor opphav til årelange uklarheter rundt kjellerbodenes eierforhold.

VEDLIKEHOLDSOVERSIKT TORSHOVGATA 5 pr 10.2.26

Årstall	Hva ble utbedret?	Bakgrunnsinfo
1998	Hele bygården	Bygget totalrehabilitert i 1998. Varmtvannsberedere montert i hver leilighet. Callinganlegg,
1998- 2000	Loftsleiligheter - total rehab	4 loftsleiligheter innflyttingsklare mai/juni 2000, og ble da en del av BRL. Ferdigattest først i 2006.
2009-2010	Fasader og piper	Store biter av fasade falt ned på fortau høst 2009. Det var blitt brukt akrylmaling i stedet for kalkmaling ved forrige rehabilitering. Tidligere rehab.firma konkurs, så stor utgift for TG5. Piper utbedret (ikke stålrør)
2011		Det finnes ikke historikk rundt utbedringer i 2011
2012	Restaureringsarbeid ferdig, og ringeklokker reparert	"Ordnet opp" (?) med prosjektleder Eirik Lind og entreprenør Jon Mørck.
2012	Balkonger	15 av 25 andelseiere fikk godkjenning for balkongbygging. 13 andelseiere bestilte balkong som de selv betalte og den enkelte andelseier ble ansvarliggjort mht all fremtidig vedlikehold.
2012	Styremail opprettet	torshovgata5@gmail.com
2014	Brannslukkere	Alle leiligheter fikk nye brannslukkere.
2014	Dørpumper og maling.	Pga flere innbrudd i kjeller ble dørpumper montert. Gjerde mot nabogård og portromsdør malt
2015	Ny styremail opprettet	styreleder.torshovgata@gmail.com
2016	Oppussing oppganger	Alle oppganger fikk nymalte vegger og trapper.
2019	Ny vaskemaskin	Whirlpool vaskemaskin innkjøpt vår 2019
2019	Skadeutbedring takvindu	Vanninntregning takvindu i loftleilighet t.h.oppgang C
2019	Leieavtale Albatross	Albatross fikk leie kjellerbod i 2018, men først i juni 2019 ble leieavtalen effektuert og underskrevet
2019	Oppgradering bakgård	Råttent gjerde ble erstattet med nytt, nye utemøbler og gassgrill
2019	Service alle velux takvinduer	Etter vannskade i takvindu oppgang C, ble det foretatt en service på alle takvinduer. Bør gjøres hvert
2020	Kollektiv Get - avtale	Fra 1.4.2020 ble kollektiv TV- og internettavtale inngått m/Get

2020	Magnetlås portromsdør	Pga jevnlige utbedringer av låsekasse, ble magnetlås vurdert som en mer hensiktsmessig (dvs rimelig) løsning på sikt. Brikkesystem som programmeres.
2020	Ny brannvarslingssentral	Rapport viste at hele brannanlegget burde oppgraderes på sikt, og første del ble å bytte ut gammel Schneider- branntavle til ny
2020	Ny forretningsfører	Den 1.7.2020 avsluttet BRL og Sameiet TG5 avtalen med OBOS og fikk ny forretningsfører. Dette pga liten tilfredshet med OBOS' servicenivå og pris.
2021	Nytt skadedyrsfirma	Avtale med Anticimex oppsagt. NOKAS leid inn til halve prisen.
2021	Bodoversikt gang/kjeller	Etter mange års forsøk klarte styret endelig å ferdigstille liste over kjellerbodeiere, og ansiennitetsliste over gangboder.
2022	Avfallsskur oppgradert	BRL utvidet avfallsskuret pga Albatross-behov, og la brosteiner under Albatross' avfallsdunker.
2022	Oppgradering brannanlegg	Ny kabling og detektorer i alle leiligheter og fellesområder juni -22. Sameiet lånte 180 000 kr fra BRL. 100 000 betalt av sameiet.
2022	Leieavtale kjellerbod Urei AS	Leikontrakten BRL hadde med Albatross ble overført Urei AS
2022	Ventilasjonsrens	Alle leiligheter fikk utført ventilasjonsrens, samt hetter på ventilasjonsrør over tak
2022	Lønnetre trimmet	Fast arborist tilknyttet BRL pga tidligere "skamklipping" uten plan
2022	Adressetrøbbel	Styret har gennom to år arbeidet med å få korrekte adresser for hver leilighet i alle offentlige registre. Disse er ikke samkjørte hos skatteetat, eiendomsregistre, Plan & bygg etc. Vanskelig å komme i mål viser det seg. Dette medfører blant annet feil verditakst på noen leiligheter, og noen får oppført sin bolig som sekundærbolig av skattevesenet!
2023	Oppgradering takterrasser, utbedring vannskader. Takvinduer utbedret i to loftsleiligheter.	Etter vannlekkasje ned til leilighet i 4. og 3 etg. fra en takterrasse i oppgang C, fikk 3 av 4 terrasser nye fliser for å unngå at gammelt lim tettet sluk ved mye regn. Samme firma utbedret de 2 vannskadede leilighetene, samt vannskadede takvinduer i to loftsleiligheter. Dårlig firma som ikke bør benyttes igjen!
2023	Vannrør i kjeller isolerte	Pga kondens har det jevnlig dryppet rundt vannrør, ble derfor isolerte.

2023	Kollektiv fiberavtale	Internett/TV-avtale med GET oppsagt pr 1.4.2023. Ny fiberavtale for kun nett v/Global Connect. 7 års bindingstid. 219 kr pr andel pr mnd
2023	Låsesylinder oppgang B	Låsesylinder utslitt i oppgang B, byttet i februar
2023	Jording av alle soilrør	Viste seg at ikke alle BRLs soilrør var jordet. Det kreves i dag ved badoppgraderinger.
2023	Utbedring tak	Etter vannlekkasje i januar 2023, utførte blikkenslager takutbedringer. Blant annet montering av pipehetter, og nytt/tetting av beslag etc.
2024	Nokas overtatt av Rentokil	Tidligere skadedyrsfirma byttet eier
2024	Låsesylinder oppgang C	Låsesylinder utslitt i oppgang C, byttet i mars.
2024	Kjellerutbedringer	Etter branntilsyn i januar 2023, ble et større kjellerprosjekt igangsatt vår 2024. Det var allerede planlagt å legge betong over jordgulv i kjeller, samt ny bodinndeling, så dette ble utført samtidig med
2024	Årlig takservice innført	Hver høst utføres takinspeksjon der rens av takrenner er inkludert.
2024	Issikring og scott-renner	For å sikre oss mot at is faller fra tak, ble dette montert av Flo
2024	Reklamasjon ventilasjonsrens	Det ble utført ventilasjonsrens i 2022 men de gjorde seg tydeligvis ikke helt ferdig med arbeidet. Firmaet som utføret jobben den gang, har vært tilbake og ryddet opp.
2024	Varmekabler lagt i sluk på takterrasser	Pga at sluk på takterrasser iset til og ble tette på vinteren, ble det lagt inn varmekabler mellom sluk og takrenner.
2025	Service på takvinduer	Service utført på vinduer i alle 4 loftsleiligheter mai 2025
2025	Ny forretningsfører	PHM- forvaltning overtok for Enforvaltning
2025	Drenering langs plen utenfor oppgang C	Pga at det samlet seg mye vann og derved is ved kuldegrader utenfor oppgang C, ble drenering vurdert som et nødvendig tiltak
2025	Under den årlige takservicen	rengjøring og forebyggende tiltak med sinkbånd mot mose
2025	Brannøvelse i juni 25	Alle branntilsyntiltak ble godkjent av Oslo kommune august 2025 og styret utarbeidet sammen med firmaet som monterte ny branntavle, nye brann-retningslinjer for beboere



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

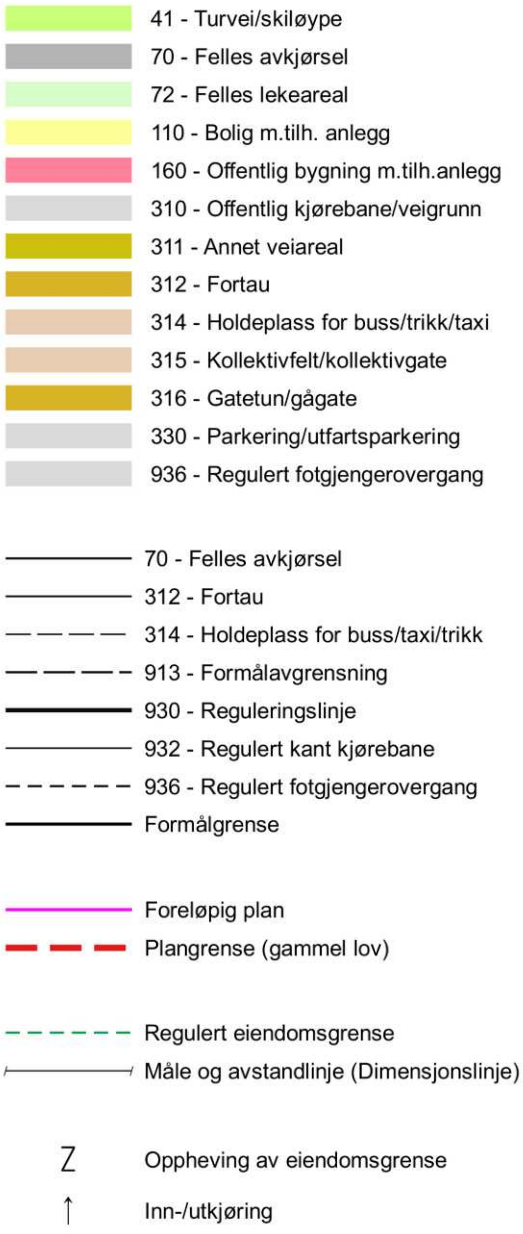
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

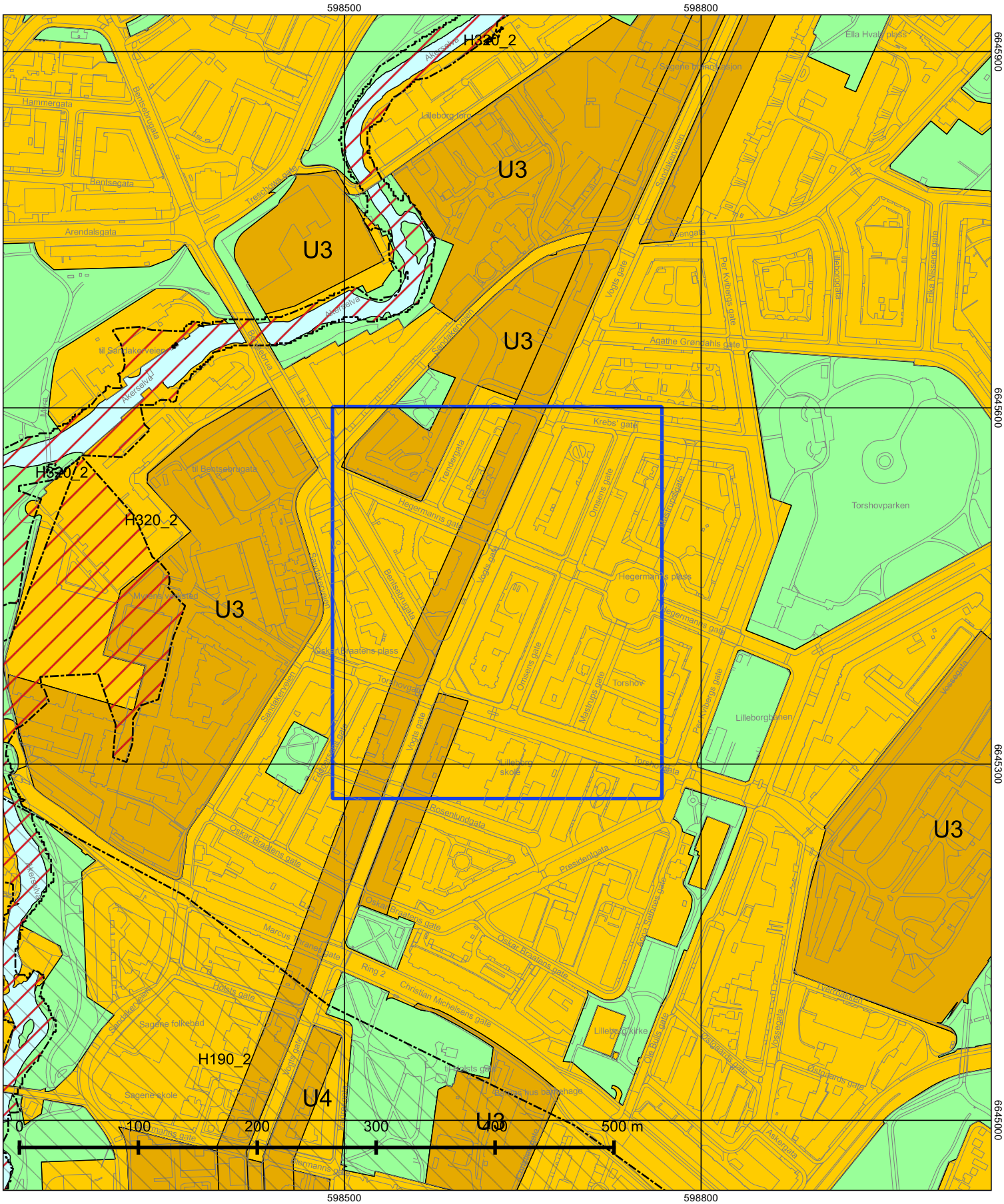
PlottID/Best.nr: 152269/ 86525736
Adresse: Vogts gate 49
Gnr/Bnr: 225/358
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152269/86525736
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thorshavn d. 5.

108/1898.

K. O.

Vaagehus.

N. D. J.-No. 1089
8 Bilag.

1200/98 - 1357/98

Anmeldelse
Beregning
Skjøndelse
4 Tegninger
Situationsplan

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 5. Thorshauggaden

Indleveret 18de Marts 1898 Attesteret 31te Oktober 1899

Oversendes D'Hr. Reguleringsraaden og Gjennemgaaende med Anmodning om at ophjæ om, hvorvidt der ved Hensyn til Grandens Matr.-No, Grandens og Nabogrundens Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 19de Marts 1898
O. Hjelte Holtermann

Eidsvolds gade er 15,70 m. bred. Intet at bemærke
s. u. s.
Theodor Gallis.

267/98

Intet at bemærke.
Kra 23/3-98.
Kjærnaas Eide

226/98

Oversendes den øvrede Sundhedskommission til Erklæring.
Kristiania 25de Marts 1898
O. Hjelte Holtermann

Entréene bør ventileres og skaffes tilstrækkelig lys enten ved anbringelse af overlys i dørene

eller andetsteds. Et passende overensstemmende med sundhedsforskrifterne bør anbringes.
Kristiania sundhedskommission, 28de marts 1898.



Overensdes Hr. Stadskonduktøren og indstilles til Approbation, naar der i Henhold til Sundhedskommissionens Paategning anbringes Afkastventilation fra Entreerne saaledes, som med blaa Pile angivet i Planerne, og naar der anordnes et Pissoir under et af Klosetantagene med Indgang fra Gaardspladsen. Beregning for Jernbjælker over 12 Alen Lysvidde medfølger.

Kristiania 29de Marts 1898
O. Bjelke Holtermann



Bev. 98

Indres. Hr. Stadskonduktøren i Henhold til §§ 13. 14 og 15.

Kristiania 30te Marts 1898
G. Bull

580.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser overholdes.

Kr. Stadsingeniørkontor den 12te April 1898.

O. H. Andersen

Anmeldt

Saa de angivne Jernbjælke for Butikkerne ere ogsaa anvendte for Forretningerne intet at bemærke, naar Jernkonstruktionerne nøiagtigt males og sættes med Murværk ell. Cafétg

Kristiania den 13de April 1898
Thaulow Brandt

= 1357/98

Approberes under Iagttagelse af Tilskikningen og Partegningerne. —

Kristiania den 13de April 1898
G. Bull

Overrendes den ærede Sundhedskommission, idet man gjør opmærksom paa, at Bygningen nu er ilfølge Tilskik ikke taget i Brug under Tag i 14 Dage og kan benyttes indrettet i 5 Uger fra i dag. —

Kristiania 26-11-98.
O. Hjelte Holtermann

Enig i den fastsatte frist.
Kristiania sundhedskommission, 28de november 1898.



Overrendes den ærede Sundhedskommission i Kristiania til 5 Uger idet man gjør opmærksom paa, at Bygningen ønskes taget i Brug.

Kristiania - 23-6-99

Overmaades den ærede Sundhedskom. i Fredrikstad til Øyn. 5 27 Pa. 13 idet man gjør opmerksom paa at Eieren foranlediger Sundhedskommissionens nærmere Bestemmelser med Hensyn til Helsyning af Entreene. —

Kristiania 13-7-99.

14/7. A. Bjelke Petersmann

Tilbagesendes hr. byggningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at byggningen tages i brug.

Kristiania 22de september 1899

1192
99

J. H. Bentzen

Haricotte

J.-No. 1246/96

N. D. J. No. 108.98 Bilag

580-98.1

Bygningsanmeldelse

til Nordre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 5

Torvebuggaden. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold 427,60 □ Meter i 4. Etager / □ Meter i ... do } tilsammen: 427,60 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 11.10 × 11.30 = 125,4 m².

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 15.20 m. til Overkant Hovedgesims ca. 15,70 m.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) Kjeldetsmis 3.20 & 3.10 m. i Lyset

Fundamentering (§ 26) Grundmur paa Fjeld.

Grundbeskaffenhed Sandblandet.

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering 5 cm. Drainrør & 15 cm. Klodk.

Thorshöft. 5.

1426/1931.

Vanklise Aer.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1476 1931 OSLO

Anmeldelse Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.nr. 5 Torshauggaten

Innlevert 22 septb. 1931 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 22de septb. 1931

A. Skilland

Ad: 5 Torshouggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges, ~~undtatt kravet om direkte lys~~. W.C.avlukkene må skaffes tilstrekkelig opvarmning.

Oslo helseråd, den 29 sept.1931.

~~Fmd.~~ Odd Lundt

Bygn. chefens J.nr.: mottatt: 2 - OKT. 1931

Ingeniørbay

N.d. til innstilling

Oslo 3/10-31

Skiragnus

Tilbakesendes til begjæring [illegible] og innstilles til godkjennelse under [illegible] til nedenstående på-legg.

Rørleggerarbeidet må herfra anmeldes til kloakkvesenet.

Ansvars-erkl. for det leverte materiale må fremsendes.

Oslo 3/10 31. G Dreyer

1426/31

Godkjennes som innstillet.

Meddelt 6/10-31 Oslo 3/10-31

A. Kielland

Bl. 2. ansvarserklæring.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen og herefter Oslo helseråd til eventuell godkjennelse.

Oslo 6/1-32. G Dreyer

VANN OG KLOAKKVESEN
Inn nr. 000053 -7. JAN. 1932
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 53/1932. Matr. nr. 5 Torshovgaten.

Oversendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet br besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 11. januar 1932.

Ansvarserklæring for rørleggerarbeide.

Ernst Askeer

SB/VW.

Ad: 5 Torshovgt.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemrke.

Oslo helseråd den 19. januar 1932.

Efter bemyndigelse

Bygningsinspektøren
19 JAN 1932

Odd Smidt.

Sgjerdahl

Skjema nr. 1.

Nr BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 1446 1931 Oslo

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19 desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbeton, beton osv. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *lerret*, med *sorte streker* på hvit bunn, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrolen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

Matr.-nr. 5 *til* Torshaug *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Tegninger vedlegges in duplo.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Anmeldelsen gjelder installering av vannklosetter og omleggning av de gamle kloaker forövrig. Der installeres ialt 12 stk. vannklosetter i gamle nedfallsrum. Arbeidet utföres efter gjeldende bestemmelser for innredning av w. c. Forövrig henvises til vedlagte tegninger

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1].

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo. § 79 jfr. forskrifter.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 5.

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskrifternes kap. 12 og 13.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskrifternes kap. 14.

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5.

Bevidnelse fra den ansvarshavende ..... vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med påbud i lov av 27 mai 1887 angående naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for følgende naboer:

Oslo den .....

Eier: H. Stolvika

Adresse: Torbjørnsg. 5

(egenhendig underskrift).

Anmelder: A/s E. Sunde & Co. Ltd.

Adresse: Torgt. 11

Ansvarshavende: Aug. Fjeldstad

Adresse: Torgt. 11

J.M.

Thorsborg St. 5.

3333 8/1961.

Inm. W.C. 89

das/bad.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr	Parsellnr.
Torshov gt. 5			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Arne Sunde	Torshov gt. 5 377016
Byggemelder	Adresse og telefonnr.
Rudar Holsether	Prof. Hallingsv. 46A 682116

Arbeidets art:
Lage V.C. og dusjbad i gammel

Bilag: bolig blokk

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

3 rom

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	m²	8	60
»	»		
»	»		
»	»		
Sum	m²		
L. m. nye vegger.	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	60

Byggebeskrivelse:
Vegg mellom kjøkken og bad av tre. Utsparing for sluk i gulv. På tregulv. 2 lag papp netting og betong som stålpusses. Jern i kasse for sluk.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 14-10 1960

Arne Sunde
Byggherrens underskrift.

Rudar Holsether.
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

3-61. 4000 sett. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted		Journal nr.	Tegn.nr.
	Torshovgaten 5.	61/3338	1-.
Arbeidets art		Innlevert	
	Innredning av w.c.og dusjbad.	14/10-61	
Bygningens art			
Byggherre			
	Arne Sunde, Torshovgaten 5.		
Byggemelder			
	Reidar Hoelsether, Prost Hallins vei 46 a.		

AHj/IM

Sendes Oslo bygningskontroll.

Dispensasjon for störrelsen av rommet anbefales.
Både W.C. rommet og kjökkenet må få eget avtrekk fört over bygningens tak. Forövrig må gjeldende regler fölges.

Oslo helseråd, 30.okt.1961.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 OKT 1961

15 000. 3-61. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art: **Innredning av w.c. og dusjbad.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Torshovgt. 5		**61/3338/HF.**

Byggherre

Herr Arne Sunde,
Torshovgt. 5,

Oslo.

Ansvarshavende

Tømmermester R.Hoelsether,
Prost Hallings vei 46 A,
Oslo.

KR/NU.

Dato
3. august 1962.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

T. Bach

10.000. 3.61. R. A. -

Thorshorgt. 5.

2/30/1957.

Garage.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

02630

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Torshovgaten 5			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Tr.Ludviksen	Torshovgt.5
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Tr.Ludviksen	Torshovgt.5

Arbeidets art:
Garasje

Bilag: 4 stk.situasjonskart
2 " garasjetegninger
1 " søknad om ansvarsrett
2 " byggemeldinger 1 stk.gjenpart av nabovarsel

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	ca.15.0 m²		
"	"		
"	"		
"	"	4.	50.
Sum	ca.15.0 m²		
L. m. nye vegger.	m		
Konstruksjon: Aluminium			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi kr.1930.00		Sum	

Byggebeskrivelse: Widerøe,s ferdiggarasjer i aluminium.
Bindingsverk av tre,utvendig kledd med finkorrugert aluminium.
Leveres med vippeport.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	kr. 50,—

Oslo, den 30/9 1957

Trygve Ludviksen
Byggherrens underskrift.

Trygve Ludviksen
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Fått Vedtak sendt 3/10-57

4-57. R. A.

Fra T. R. Ludvigsen,
Byggemelder
Torshovgt. 5
Adresse

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

02630

Oslo, den 30/9 1957

Rek.

Til eieren av

Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

Navn

Adresse

Poststed

Ang. byggemelding på Torshovgt. 5
Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

Arbeidets art: Garasje

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Tegningene er utlagt til gjennomsyn hos undertegnede eller kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger må innsendes o m g å e n d e til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo.

Trygve Ludvigsen
Byggemelder

Ovennevnte nabovarsel er d. d. sendt følgende naboer og gjenboere:

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
~~Torshovgt. 3~~	~~gårdeier v/Torshov Kolonial~~	
~~" 7~~	~~" v/Herr Nils M. Løken~~	
Vogtsgate 42	gårdeier Lorang Andersen	
Vogtsgt. 44	" Carsten Bredo Nordbye	

Rettelsene foretatt av bygherren, idet det er de to bygninger i Vogtsgt. som må regnes som naboeiendommer i dette tilfelle.

Ingen bemerkningen
Lorang Andersen

LORANG ANDERSEN
VOGTSGT. 42

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

Fru Karolina Andersen

Posttjenestemannens sign.

4000-3.56 E.T.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Sendes Oslo byplankontor 5/10-57

Arbeidssted	Torshovgate 5.	Journalnr. 57/2630.	Tegn.nr. 1-
Arbeidets art	Garasje.	Innlevert 1-10-57	
Bygningens art			
Byggherre	Tr. Ludviksen, Torshovgaten 5.		
Byggemelder	" - "		

Bygning 195 Eksp. Sign.

OSLO BYPLANKONTOR
006361 - 1957

1/mfe

KP/ES. Jnr. 6361/57. Torshovgate 5.
Garasje.
Bygningskontrollens ekspedisjon av
5/10. 1957.

Tilbakesendes bygningskontrollen.
Man har ikke noe å bemerke til midlertidig plasering av 1 flyttbar garasje.

Oslo kommune, byplankontoret 10 /10. 1957.
For byplansjefen

K. Prestrud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
036274 10.OKT.57
Gnr. Bnr.

10 000. 8-57. R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Torshovgate 5.	Journalnr. 57/2630.	Tegn.nr. 1-
Arbeidets art	Garasje.	Innlevert 1-10-57	
Bygningens art			
Byggherre	Tr. Ludviksen, Torshovgaten 5.		
Byggemelder	" - "		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

Oslo Veivesen
0048203 • 30 OCT 57
Mappe: 20.25.1

Avd. Sekr.
" Ø.
" V.
" S.
" Bygn.
" Asfalt
" Verkst.
" Trans.
" M.-R.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Oslo veivesen, den 4/12-57

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Garasje

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Torshovgt.5	5 Torshovgt.	57/2630/HF.

Byggherre

Tr.Ludvigsen,
Torshovgt. 5,
Oslo.

Ansvarshavende

Montørformann R.Flåstrand,
Boks 13,
Fornebu.

Dato

13/3,59.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold: Som et midlertidig anlegg i henhold til bygningslovens § 8.

Bygningsinspektør

L.Regbo

10 000 11.58 - R. A.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Torshovgaten 5 ANS
v/Merkantilbygg
Uranienborgveien 12
0258 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	970075625	97/75654

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Aleksander Bjaaland	18. desember 1997

Arbeidssted : 225/0292 Torshovgata 5
Byggherre : Torshovgaten 5 ANS v/Merkantilbygg
Uranienborgveien 12, 0258 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV 19 BAD

B Y G G E T I L L A T E L S E P Å D A G E N

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad av 15. desember 1997, mottatt 17. desember, med tegninger stemplet nr 1-2-3-4-5-6 som godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Tillatelsen gjelder innredning av 19 bad.

Følgende vilkår må oppfylles før byggearbeidene kan igangsettes:

Ansvarshavende må være godkjent.

Gjenpart av søknad med bilag følger vedlagt i egen mappe som til enhver tid skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Byggetillatelsen omfatter hele arbeidet og den er gyldig i 3 år fra dags dato.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Torshovgata 5 ANS
Uranienborgveien 12

0258 OSLO

01 JULI 1998
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9705163-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	TORSHOVGATA 5	Eiendom:	225/292//1
Tiltakshaver:	Torshovgaten 5 ANS v/Merkantil	Adresse:	Uranienborgveien 12 Tlf: 22 44, 0258
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilsesgate 4 v/Marit Kili Tlf, 0178
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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

Saksnr. 9705163 erstatter mappenr. 970075625.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.06.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

for Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 05.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201202364-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild Jacobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORSHOVGATA 5	Eiendom:	225/292/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Torshovgata 5	Adresse:	Torshovgata 5, 0476 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TORSHOVGATA 5

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.05.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			7/3
Plan	B1116-01	03.05.2012	7/4
Fasade	B1116-03	03.05.2012	7/5
Plan 2. etasje	B1116-05	21.05.2013	11/9
Plan 3. etasje	B1116-06	21.05.2013	11/10
Plan 4. etasje	B1116-07	21.05.2013	11/11
Snitt 1	B1116-03	18.08.2011	11/12
Snitt 2	B1116-04	21.05.2013	11/13
Fasade 1	B1116-02	21.05.2013	11/14
Fasade 2	B1116-03	21.05.2013	11/15

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

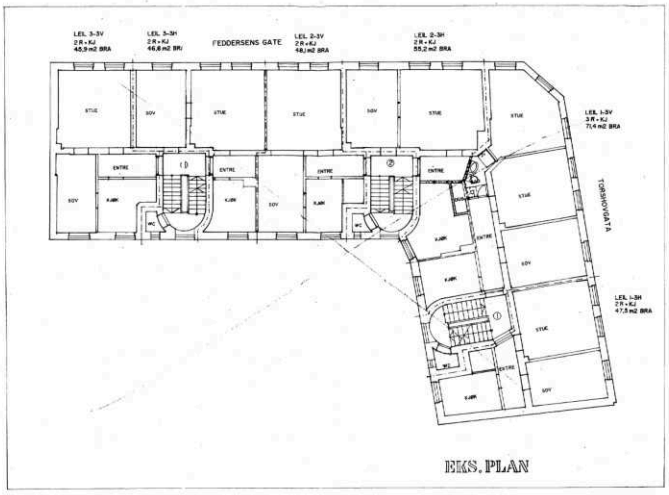
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2013 av:

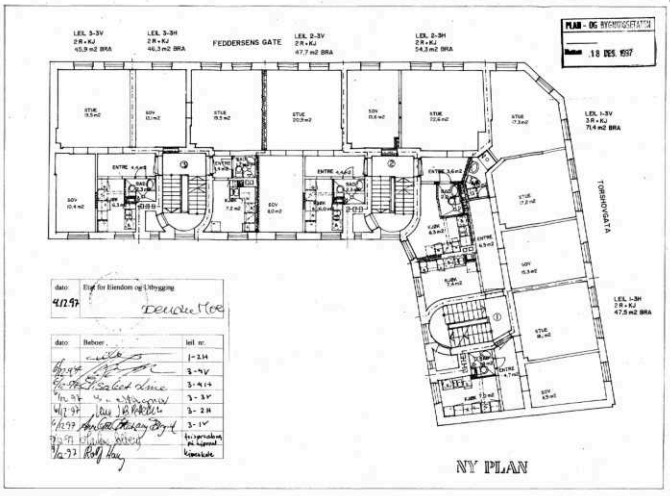
Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Torshovgata 5, Torshovgata 5, 0476 OSLO, ingunn@conharmonia.net

Vedlegg: Orientering om klageadgang



EKS. PLAN



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 18 DES. 1997

dato	Endr for Eiendom og Utbygging
4.12.97	Dahl&Myrhol

dato	Behov	leil nr.
		1-2.14
		3-4V
		3-4.14
		3-3V
		3-2.14
		3-1V
		Leilighetene på hjørnet

NY PLAN

TORSHOVGATA 5 ANS

TEGNFORKLARING EKSISTERENDE PLAN.

TEGNFORKLARING NY PLAN.

UTBEDRING AV TORSHOVGATA 5
PLAN 3.ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	DWG.
04.12.97	1:100	9713	

TEGNING NR.

A-2.13

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL
Wilses gate 4 - 0178 Oslo - Tlf 22 11 08 20

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll

Kunde:	Maria Myrvoll Knudsen - 77949	**Ordrenr:**	
Adresse:	Torshovgata 5B	**Pnr/Sted:**	0476 Oslo
Telefon:	48098446	**Epost:**	
Anleggstype:		**Kundenr. e-verk:**	
OV Størrelse:		**Målepunktid:**	

SJEKKPUNKTER:

Visuell kontroll	Ok	Ikke aktuelt	Avvik	Kommentar
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	☑	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☐	☑	☐	
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	☐	☑	☐	
Er kapslingsgraden ivaretatt?	☐	☑	☐	
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»?	☐	☑	☐	
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet?	☑	☐	☐	
Er effektbrytere og motorvern riktig justert?	☐	☑	☐	
Er tilkoblinger foretatt med rett moment?	☐	☑	☐	
Går strømmåler riktig vei?	☐	☑	☐	
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere?	☐	☑	☐	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser?	☐	☑	☐	
Er IP grad tilpasset omgivelsene?	☑	☐	☐	
Er nødvendig markering av ledere utført ?	☑	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1 ?	☐	☑	☐	
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A?	☐	☑	☐	
Er selektivitet ivaretatt?	☐	☑	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført ?	☑	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og fotografert?	☐	☑	☐	
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier?	☑	☐	☐	
Er advarseltakster montert?	☑	☐	☐	
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks?	☑	☐	☐	

Våtrom

Er jordfeilbryter testet?	☐	☑	☐	
Er det tatt hensyn til soner?	☐	☑	☐	
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert?	☐	☑	☐	
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig?	☐	☑	☐	

Generelt

Er spenningsfall målt og notert?	☐	☑	☐	
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1 ?	☐	☑	☐	
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks?	☐	☑	☐	

Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA

Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen?	☐	☑	☐	
Er det montert kabler med ekvivalent mm2?	☐	☑	☐	

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH

F.eks 500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget:

Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2026-01-07
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2026-01-07

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO:

Resultatet skal være > 1MΩ

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
1-8	Sikringsskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3: - L1-j: 30< - L2-j: - L3-j: Mohm (MΩ)		2026-01-07

☐ Ikke aktuelt

Måling av fasespenninger (spenningsfall):

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Måleresultat lengste koblingspunkt	Kommentar	Dato/Sign
1-8	Sikringsskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3:	**V**		2026-01-07

☑ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE:

Ik2min må være høyere enn 4,8xIn på B-kar. / 9,5xIn på C-kar. 15xIn på D-kar. OBS! Hvis Ik3max over 10kA

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat = Ik2max		Ik3max = Ik2max*1,15	Ik2min = Ik2max*0,76	Dato/Sign
1-8	Sikringsskap		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2026-01-07

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA:

Typisk resultat > 1 Ω

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign	
1-8	Sikringsskap	Sikringsskap	ohm	S	1-8	2026-01-07

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD:

Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
1-8	Sikringsskap		Ω			2026-01-07

☑ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaer utfylt		

Kommentar:

Dato: 2026-01-07 **Montør:** Abdul Ali Alizada

SL-36-01 Erklæring om samsvar

Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Kunde:	Maria Myrvoll Knudsen - 77949	**Ordrenr:**	
Adresse:	Torshovgata 5B	**Pnr/Sted:**	0476 Oslo
Telefon:	48098446	**Epost:**	
Anleggstype:		**Kundenreverk:**	
OV Størrelse:		**Målepunktid:**	

Anleggsinformasjon:

Utførelse:

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☐ Endring ☑ Vedlikehold ☐ Reparasjon

Anvendte normer:

☑ NEK 400 ☑ Andre: Nek:2022

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Sikringsskap : Bytta gamle automater mot nye jordfeil automat likt mot likt samt bytta Ov og monterte osv

Overlevert dokumentajson:

☐ Kursfortegnelse ☐ Tegninger ☐ Bruksanvisninger

☑ Sluttkontrollskjema ☐ Dokumentasjon om varmeanlegg

☑ Risikovurdering/ prosjektering ☐ Annet:

Dato: 2026-01-07 **Montør:** Abdul Ali Alizada


Bolig
ELEKTRIKEREN

SL-31-01 Sjekkliste Risikovurdering (bedriftsintern)

Elektroinstallatør

Firma:	Boligelektrikeren
Adresse:	Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo
Pnr./Sted:	0484 Oslo
Telefon (døgnvakt):	02424

Kunde:

Firma/ Navn:	Boligelektrikeren
Kontaktperson:	Maria Myrvoll Knudsen - 77949
Kontaktperson:	
Adresse:	Torshovgata 5B
Pnr./ Sted:	0476 Oslo
Telefon:	48098446
Epost:	mariaknumar@gmail.com
Kundenummer:	77949
Ordrenummer:	

Sjekklistens omfang:

Sjekkpunkter:

Sjekkpunkt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	Kommentar
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	☑	☐	☐	
Har elektrikeren tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	☑	☐	☐	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	☑	☐	☐	
Kan elektrikeren se bort fra eventuell risiko forbundet med varme arbeider?	☐	☑	☐	
Har elektrikeren nødvendig sertifikater, kurs etc. for å utføre varme arbeider?	☐	☑	☐	
Kan elektrikeren se bort fra eventuell risiko forbundet med arbeid i høyden?	☑	☐	☐	

Har elektrikeren nødvendig sertifikater, kurs etc. for å utføre arbeid i høyden?	☑	☐	☐	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	☑	☐	☐	
Har elektrikeren nødvendig opplæring i AUS?	☑	☐	☐	
Er det tatt høyde for at løse deler (f.eks. jernspon eller smuss) kan skape farlige hendelser?	☑	☐	☐	
Har elektrikeren riktig verktøy til å gjennomføre oppdraget?	☑	☐	☐	
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☑	☐	☐	
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☑	☐	☐	
Dersom du kan bli nødt til å bestille en utkobling fra e-verket, har du tatt hensyn til alle punkter i PR-00-21?	☐	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten tilleggsprosjektering som krever dialog med hovedkontoret. Ref. SL-100-05 ?	☐	☐	☐	

Dato: **Montør:**

Fakturagrunnlag

Fakturagrunnlagsnummer:	55033
Kundenummer:	77949
Dato:	2026-01-07
Montør:	2026-01-07
Arbeid start:	13:00:00
Arbeid slutt:	16:00:00

Utført oppdrag

Steder:	**Utført oppdrag**
Sikringsskap	Bytta gamle automater mot nye jordfeil automat likt mot likt samt bytta Ov og monterte osv

Produkter:

Beskrivelse	Antall	Total pris (eks. mva.)
Timepris	1	795.00
Oppmøte	1	650.00
24 timer service telefon i 12 måneder	1	0.00
Service garanti innen 72 timer i 12 måneder	1	0.00
Feste/koblings materiell	1	990.00
JORDFEILAUTOMAT ACTI9 IC60 RCBO 2P 10A 30MA C 10KA A	8	8784.00
OVERSPENNINGSVERN 2P T2 385V	1	2890.00
OVERBELASTNINGSVERN 40A 2P OV	1	2790.00
SAMLESK.2-FAS 1+2-POL 12MODUL EVG-2PHAS/12MODUL	2	1260.00

Total sum:

Sum arbeid:	1445.00
Sum materiell:	16714.00
Oppstartskostnad:	0.00
Mva:	4539.75

Totalt:	22698.75

Hva er prisene basert på?

Betalingsgrunnlaget er basert på prisene våre og omfanget som ble avtalt da du bestilte oppdraget. Prisene våre er:

- Standardoppdrag
  - Oppmøte: 650 kroner + mva.
  - Timepris: 795 kroner + mva.
- Døgnvakt
  - Timepris: opp til 6000 kroner + mva.
- Timearbeid kan også inkludere reisetid og administrasjon. Hvis elektrikeren må hente tilleggsmaterialer, på grunn av ukjente apparater eller anlegg som ikke ble beskrevet i bestillingen, fakturerer vi for reisetiden.
- Priser for materiell og produkter kommer i tillegg.
- Avbestiller du senere enn 24 timer før oppstart, må du betale full pris.
- Du betaler ikke for befaring eller eventuelt reklamasjonsarbeid.

Hvilke materialer har vi brukt?

Vi bruker bare godkjente materialer og produkter og legger vekt på kvalitet i alle ledd for å øke sikkerheten og holdbarheten. Materiellet vi bruker, kan derfor ikke sammenlignes med kvaliteten og prisen billigkjeder tilbyr. Derfor koster det mer enn hvis du kjøper materiell selv.

Hvem er ansvarlig for å betale?

Det er alltid den som har bestilt oppdraget, som er ansvarlig for å betale. Vi kan ikke ta hensyn til avtaler mellom deg som kunde og andre parter som utleier, leietaker, sameie, borettslag eller kommunale myndigheter. Vi gir ikke forlenget betalingsfrist, selv i slike tilfeller.

Hvor finner du dokumentasjonen?

All lovpålagt dokumentasjon for det utførte arbeidet ligger arkivert i 5 år i vårt digitale kunderegister på https://www.kunde.boligelektrikeren.no. Du logger deg enkelt på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført.

Sender vi betalingsgrunnlaget på e-post?

Nei, vi sender ikke betalingsgrunnlaget på e-post, men du kan alltid finne betalingsgrunnlaget i vårt digitale kunderegister på https://www.kunde.boligelektrikeren.no. Logg deg på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført.

Reklamasjon: Hva gjør du hvis du oppdager en feil eller skade?

- Ring oss på 02424 for å melde fra om feil eller skader på arbeid vi har utført. Våre telefontider er 08:00 til 16:00 fra mandag til fredag. Husk å ha kundenummeret ditt og nummeret på betalingsgrunnlaget klart, slik at vi kan hjelpe deg.
- Hvis du oppdager en feil, vil en av våre elektrikere reparere feilen så snart som mulig og senest innen en uke. Skulle situasjonen være livsfarlig, retter vi feilen umiddelbart.
- Hvis du oppdager en skade, ber vi om at du varsler oss så snart som mulig, slik at vi får meldt fra til forsikringsselskapet vårt og kan rette opp i saken.
- Ved reklamasjon trenger du ikke betale. Hvis det viser seg at feilen eller skaden ikke er reklamasjon, vil våre vanlige priser gjelde.

Får du en annen leverandør til å reparere feilen eller skaden, må du dekke disse utgiftene selv.
- Det er 5 års garanti for privatpersoner, 1 år for firmakunder.

Hva skriver du under på?

Du betaler for det som er spesifiserti dette betalingsgrunnlaget. Ved å skrive under her, bekrefter du

- at du har fullmakt til å bestille arbeidet av Boligelektrikeren AS
- at du aksepterer bruken av materiell og produkter, tidsforbruket, plasseringen av utstyret, ledninger og prisene i betalingsgrunnlaget
- at dette undertegnede betalingsgrunnlaget går foran alle eventuelle muntlige avtaler

Dato: **Montør:**

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
https://www.boligelektrikeren.no

SL-31-01 Sjekkliste Risikovurdering - prosjektering

IK maks skal ligge mellom 1,5 kA — 25 kA. OV ikke over 63A. Ved OV over 63A kan en bytte med ekvivalent utstyr. Hvis ikke må saksbehandler kontaktes.

Kunde:	Maria Myrvoll Knudsen - 77949	**Ordrenr:**	
Adresse:	Torshovgata 5B	**Pnr/Sted:**	0476 Oslo
Telefon:	48098446	**Epost:**	mariaknumar@gmail.com
Anleggstype:		**Kundenr. e-verk:**	
OV størrelse:		**Målepunktid:**	

Spenningssystem:

☑ IT ☐ TN-C-S ☐ TN-S ☐ TT

Data på fordelingsnettet:

☑ Foreligger fra e-verket ☐ Foreligger ikke fra e-verket

kA Ik3max:

kA Ik3min:

Kort anleggsbeskrivelse, oppdragets art:

Sikringsskap : Bytta gamle automater mot nye jordfeil automat likt mot likt samt bytta Ov og monterte osv

Prosjektering:

Satus ved oppstart				**Risiko**				**Planlegging**				
Område		Jord etablert		Ledende omgivelser, gulv-vegg					Type beskyttelse			
	Kurs nr.	Ja	Nei	Kontinuitet	Målinger (megges)	Ledende	Ikke ledende	Krav til jord	Jord etableres	Kombi	Plate	Måleverdi
Sikringsskap	1-8	☐	☐	Ω	M	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

☑ Ikke aktuelt

Forutsetning, vern og tverrsnitt:

Produkter				**Foreleg. måte NEK tab 52c**		**Tverrsnitt NEK tab 52A (mm2)**	**Vern**		**Kapslingsgrad (IP NEK 51A)**				**Brukt norm**	

Sted	Brukt utstyr	Grossist	Kunde	A	C		Type vern	Selektivitet	21	44	54	65	NEK 400	Annen
Sikringsskap	Jordfeil automat, Ov& osv	☐	☐	☐	☐			☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

☑ Ikke aktuelt

Varmebehov - åpen eller skjult:

Sted	Areal (m2)	Skjult	Åpen	Effekt	W/m2	Spesielle hensyn
Sikringsskap		☐	☐			☐

☑ Ikke aktuelt

Sjekkpunkter:

Sjekkpunkt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	Kommentar
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☑	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☑	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☑	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☐	☐	☑	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☑	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☑	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☑	☐	☐	
Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☐	☑	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☑	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☐	☑	
Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☑	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☑	☐	☐	
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☐	☑	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑	☐	☐	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☐	☑	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/ mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☐	☐	☑	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/ eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☐	☐	☑	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☐	☐	☑	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☑	☐	☐	
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☑	☐	☐	

Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑	☐	☐	
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑	☐	☐	

Spesielle behov:

Det skal jobbes i høyden:

- ☐ Stilas
- ☐ Stiger
- ☐ Lift

- ☐ Jobbes på eller nær spenningssatte deler
- ☐ Roterende maskiner
- ☐ Glatt underlag
- ☐ Hengende last
- ☐ Rotete på plassen
- ☐ Snublekanter
- ☐ Håndering tunge løft
- ☐ Brannfarlige stoffer/ avfall
- ☐ Åpen flamme
- ☐ Varme arbeider
- ☑ Avfallshandtering
- ☐ Utslipp til vann eller luft

Annet:

Tillegsprosjektering

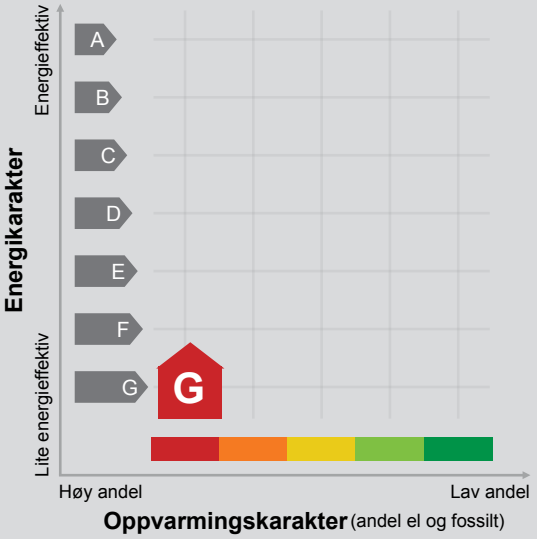
- ☐ Bytte stiger eller OV
- ☐ Nye kurser
- ☐ Lys
- ☑ Varme
- ☐ Jordingsforhold

Kommentar:

Dato: 2026-01-07 **Montør:** Abdul Ali Alizada

ENERGIATTEST

Adresse	Torshovgata 5B
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80557701
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	4ce89629-6513-4063-a778-264df7f9ca3b
Dato	22.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torshovgata 5B
Postnummer: 0476
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 22.08.2023 9:58:46
Energimerkenummer: 4ce89629-6513-4063-a778-264df7f9ca3b

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 292
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80557701

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Torshovgata 5B, 0476 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 292, Snr. 3, andelsnr. 12 i BORETTSLAGET TORSHOVGATEN 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
