PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

TRØNDERGATA 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Trøndergata 1 A
0477 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/310
Andelsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 85 m²

Totalt bruksareal (BRA): 85 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.01.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for brannteknisk forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.01.2025
Referansenummer	15066045
Meglerforetakets oppdragsnummer	66-25-0017
Hjemmelshaver/selger	Trym Tengesdal/Silje Eckell Skåre
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Trym Tengesdal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	11.02.2025 22:06

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Trøndergata 1 A
Postnummer/sted	0477 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/310
Andelsnr.	1
Borettslag / Sameie	Torshov kvartal 3 borettslaget
Tomt	Eiet tomt: 578 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1920		

Byggemåte

Andelsleilighet beliggende i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i granitt/stein, bærende vegger og skillende dekker av tre og murkonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater. Valmet tak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2018. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje og kjeller. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av:
1. etasje: Entré, stue, spisestue og kjøkken.
Kjeller: To soverom, omkledingsrom og trapperom.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder, en i kjeller og en på loft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		4		4	
		Loftsbod			
1. etasje	51			51	
	Entre, stue, spisestue, kjøkken og bad				
Kjeller	29			29	
	Trappegang, omkledingsrom og to soverom				
Kjeller		1		1	
		Kjellerbod			
SUM	80	5		85	
	Total bruksareal: 85 m²				

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.
Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 1 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m2.
Leiligheten inneholder 80 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent eksakt årstall. Flis på flis og ny innreding i 2022. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikontakt. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av støpejern. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2		Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
		Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert. Symptomer på elde og svekket funksjon er registrert (). Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.
TGIU		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Innredningen er fra 2022 med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt kullfilterventilator med komfyrvakt. Vannrør av plast. Waterguard er montert. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
TG 2		Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Stukkatur og rosetter i himling i stue og peise-stue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og oppdriftsventilasjon. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår tilknyttet peisovn med glassdør og brannplate i metall lokalisert i peise-stuen.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt på grunn av alder. Usikker restilevetid. Krever oppfølgning med jevnlig tilsyn.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider samt åpninger på mer enn 0,10 metet i trappetrinnene. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1. etasje og kjeller

Etasjeskille av trekonstruksjon.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entre, stue, peise-stue, begge soverom og trapperom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stuen. Avviket er målt til 8 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør i plast, metall og kobberrør. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 101L (fra 2018) plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitetet, panelovner i stue og gulvvarme i underetasjen.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2018).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt: 2, 60 m på badet, 2,49 m i entré, 2,71 m på kjøkken, 2,75 m i stuene og 2,28 m på soverom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist plantegninger datert 16.02.2006.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende legging av rør på bad, tilkoble kjøkken med ny waterguard, datert 25.10.2022. Fremlagt faktura vedrørende montering av baderomsutstyr, datert 10.11.2023. Fremlagt faktura vedrørende spartel, radon og flisearbeid (kjeller) datert 27.11.2024. Det er fremlagt garantiskjema for varmekabler datert 02.01.2025. Fremlagt FDV-dokumentasjon på FDV på produkter fra (elektroosmosesystem/murtørker, avrettningsmasse, radonsperre, varmekabler, termostater, fliser, osv.) Full dokumentasjon for arbeidet i kjeller med å legge nye varmekabler, stikkontakter, termostater, avrettingsmasse, radon- og fuktsperre og nye fliser.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.12.2023, arbeidene gjelder, bytting av regulator. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.02.2024, arbeidene gjelder: Bytting av innmat i sikringskapet. Bytting av OV og montering av et ove. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 22.12.2023, arbeidene gjelder, tilkoblet stikk i baderomsmøbel og satte opp ny stikk på kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 17.10.2022, arbeidene gjelder fuktsikring av kjellervegg i ett soverom og garderoben (se dokument for nærmere info). Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.01.2025, arbeidene gjelder FEB 88 på gammelt kursopplegg og kurser til stikk og varme. NEK 400:2022 på nye varmekabler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.01.25.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

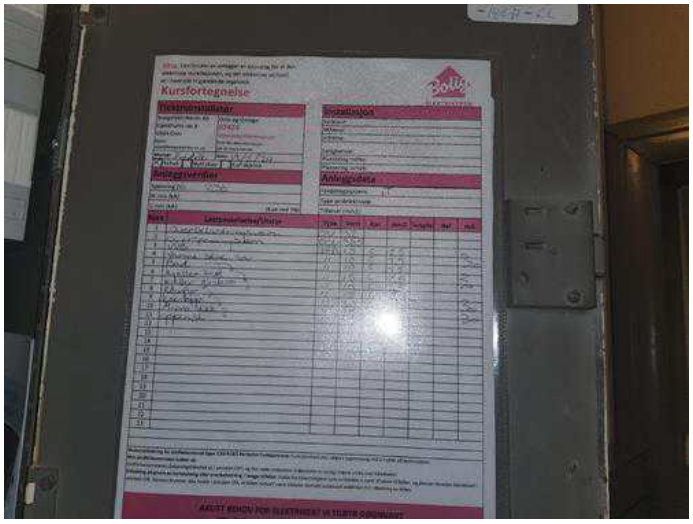
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251120

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trym Tengesdal	Silje Eckell Skåre

Gateadresse
Trøndergata 1A

Poststed	Postnr
OSLO	0477

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 93104980

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: 40251120

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2022: Rørlegger: Tilkobling og oppsett av baderomsinventar (dusjbatteri og dusjvegger, servant og servantskap, speilskap, WC, røropplegg til dusj, servant og vaskemaskin). Flislegger: Lagt flis på flis. 2023: MW Ytterstad AS: Nytt servantskap, servant og blandebatteri, samt nytt og større speil med lys. Vest Elektro AS: Koblet til stikkontakt i servantskap. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid fra elektrikere og sluttkontroll fra rørleggere. Fakturaer foreligger også.
Arbeid utført av	Tommy Paulsen & Sønner AS og TONAX MUR & FLIS i 2022. MW Ytterstad AS og Oslo Vest Elektro AS i 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble satt inn en ny ventil i stoppekran til leiligheten (i vegg på bad), under øvrige arbeider i 2022. Det ble også byttet rør fra stoppekran og satt inn ny varmtvannstank, sistnevnte ble koblet på av elektriker ved tilkobling av resten av kjøkkenet. I tillegg ble alle avløpsrør i bygget utbedret i 2016.
Arbeid utført av	Rørleggermester Tommy Paulsen & sønner AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært saltutslag på et par felt på vegger i hvert av de to rommene i kjeller. Etter rehabilitering av kjeller fra 2023-2024 med installasjon av elektroosmosesystem fra EPS fuktsikring AS, ny diffusjonsåpen overflatepuss og maling av ytrevegger, nye varmekabler, ny radonsperre og nytt flisgulv, har vi ikke sett noe særlig av dette.

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	Gulvet glipper litt et par steder, og pussen på vegger i første etasje fra 2022 har sprukket litt noen steder, mulig på grunn av bevegelser i bygningsmassen. Det har ikke blitt målt om gulvet er skjevt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Før rehabilitering av kjeller ble det observert små flekker av det vi tror har vært mugg på to av ytterveggene i kjelleren. Vi tror dette har oppstått som følge av feil overflatebehandling ved oppussing i 2022, blant annet bruk av maling som ikke var diffusjonsåpen. Etter rehabilitering av kjeller i 2023-2024 har vi ikke hatt problem med mugg. Dette etter at gammel maling og puss på yttervegger har blitt fjernet, det har blitt installert et elektroosmose-system fra EPS fuktsikring AS som tørker muren, og vi har påført diffusjonsåpen puss- og silikatmaling på ytterveggene. Det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring på elektroosmose-systemet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært observert sølvkre i kjeller ved et par anledninger. Disse har ikke blitt observert lengre etter rehabiliteringen av kjeller.

Document reference: 40251120

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	2013: To nye kurser. Utført av Romerike EL Service. 2022: To nye kurser, downlights tak gang og kjøkken, tilkobling av nytt kjøkken inkludert ny varmtvannstank, waterguard og komfyrvakt, nye stikkontakter til bad. Utført av Elektriker Gruppen AS. 2023: Oslo Vest Elektro AS: Monterte ny regulator til bad, koblet til stikkontakt i servantskap på bad, og installerte ekstra stikkontakt på kjøkken. EPS fuktsikring AS: Installasjon av elektroosmose-system i kjeller. 2024: Boligelektrikeren AS: Byttet ut alle sikringer i sikringskap og monterte overspenningsvern. Leithe Elektro AS: Installerte varmekabler i alle rom i kjeller med tilhørende termostater (3stk), samt la opp nye stikkontakter og ledninger her. 2025: Boligelektrikeren AS: Byttet ut defekt komfyrvakt på kjøkken. Det foreligger samsvarserklæring på alt elektrikerrelatert arbeid f.o.m. 2022. Fakturaer o.l. medfølger også.
Arbeid utført av	Romerike EL Service, Elektriker Gruppen AS, Oslo Vest Elektro AS, Boligelektrikeren AS. EPS fuktsikring AS. Leithe Elektro AS.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Siljan Bygg AS satte i 2022 opp ny himling i gang og på kjøkken. En av leilighetens tidligere eiere, som har hatt et malerfirma, sparklet og malte alle tak selv. Hele fasaden til alle byggene i borettslaget ble rehabilitert og pusset opp i løpet av 2024 av Oslo Murmesterbedrift AS.
Arbeid utført av	Siljan Bygg AS og Oslo Murmesterbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det ble bygget om fra bod til kjeller i denne leiligheten i 2006. Ferdigattest foreligger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se ovenfor og saksnr. 200604258-7 hos plan og bygningsetaten. Ferdigattest av 30. oktober 2006.

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

Beskrivelse: Tidligere eiere gjorde måling i 2022: Snitt siste syv dager i uke 44/45 2022: 12. Snitt siste fire uker uke 42 - 45 2022: 15. Snitt nov. 2021 - nov. 2022: 73. Det ble lagt ny radonsperre i forbindelse med rehabilitering av kjeller i 2024.

Document reference: 40251120

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Snitt siste syv dager i uke 44/45 2022: 12. Snitt siste fire uker uke 42 - 45 2022: 15. Snitt nov. 2021 - nov. 2022: 73.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forkant av rehabilitering av kjeller fra 2023-2024 ble det utarbeidet en tilstandsrapport for denne.

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

Beskrivelse	I september 2025 ble det observert rotter i bakgården. Dette har blitt bekjempet med åtestasjoner. I ettertid har de ikke blitt observert lengre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251120

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: 40251120

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trym Tengesdal	2e848c8156f6706e6d20e c93a427e6350db5cf5c	14.12.2025 14:19:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Skåre	98bb8bac430f733bf584c 64fd13b620e95bceb38	14.12.2025 14:30:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251120

→ 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

Schala & Partnere Avd. Torshov AS
Schala & Partners Torshov v/Berit Holmeide Vaagland
Torshovgata 5H, 0476 OSLO
E-post: WM343_3000020@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 343/3000020/66-25-0017 trøndergata 1 a . Vår ref.: 6047-1-01 Dato: 12.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Torshov Kvartal III
Organisasjonsnr:	953276569
Andelseier:	Skåre, Silje Eckell
Medeier:	Tengesdal, Trym
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Trøndergata 1 A, 0477 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	225
Bnr.	310
Borettsinnskudd:	Kr. 15 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93104980.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Styret har vedtatt å øke linje felleskostnader med 4,76 % fra 1. februar 2025.
- Lånenummer: 9820 81 95581 er avdragsfritt frem til 2026.
- Det er muligheter for utbygging av loft/kjeller.
- Se retningslinjer for utbygging av kjeller og loft i Torshov Kvartal III Borettslag/husordensregler.
- Selskapet besørger selv bestilling av nøkler.
- Borettslaget fester tomten av Oslo kommune.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
- Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen:
- Telefon: 22 86 83 81
- E-post: pernille.olsen@obos.no
- Generalforsamlingen vedtok å si opp bredbånds- og kabel-TV-avtalen med Telia den 20.12.2023.
- Borettslaget vil få fibernett 1000/1000 inkludert i felleskostnaden, og TV-pakken vil ikke lenger være inkludert i felleskostnadene.
- Andelseiere som ønsker TV-pakke må betale for TV-pakke selv (pr. 20.12.2023 kan TV-pakke velges valgfritt pr. andel fra kr. 249,- i mnd.).
- OBOS OpenNet er den nye leverandøren, og estimert oppstart er juli 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207682217
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	12 952 568,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208195581
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	16 227 891,00
Innfrielsesdato:	30.07.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet til og med Juli 2026	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 323,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	8 094,81	
Bredbånd	229,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 996,-
Fradragsberettigede kostnader:	43 735,-
Annen formue:	17 164,-
Gjeld:	770 664,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207682217
Restsaldo:	333 759,49
Kapitalkostnader:	2 244,09

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208195581
Restsaldo:	418 007,00
Kapitalkostnader:	1 924,24

Avdragsfrihet opphører i Juli 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 751 766,49,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nanna Kristine Skipper Grønli, e-post: torshovkvartal3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6047
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Fellesrommet i nr. 7. Adresse: Trøndergata 7, 0477 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 6047.pdf
2. Revisjonsberetning - 6047.pdf
3. Årsrapport Torshov 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomitéens innstiling.

Roller og kandidater

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

- Nanna Skipper Grønli

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Halstensen
- Jonas Mjeltevik Halvorsen
- Nina Ottosen

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

- Thea Kristensen

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

- Eivind Rydland

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III
ORG.NR. 953 276 569, KUNDENR. 6047

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 550 014**	**718 036**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-562 786	-15 091 594
Tilbakeføring av avskrivning	13	659	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-37 093	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	24 321 075
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-286 798	-8 397 503
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-886 018**	**831 978**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**663 996**	**1 550 014**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	862 260	2 821 507
Kortsiktig gjeld	-198 264	-1 271 493
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**663 996**	**1 550 014**

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III
ORG.NR. 953 276 569, KUNDENR. 6047

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 870 296	3 453 940	3 958 000	3 911 000
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 870 296**	**3 463 940**	**3 958 000**	**3 911 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 432	-20 445	-20 000	-23 000
Styrehonorar	4	-152 000	-145 000	-152 000	-160 000
Avskrivninger	13	-659	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 093	-11 301	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 505	-115 550	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	6	-9 243	-85 188	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 098 480	-15 693 893	-150 000	-200 000
Forsikringer		-328 479	-373 673	-329 000	-377 000
Festeavgift		-71 040	-71 040	-72 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-440 469	-449 918	-481 000	-493 000
Energi/fyring		-59 880	-56 588	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 128	-355 277	-358 000	-153 888
Andre driftskostnader	9	-236 562	-224 960	-232 000	-273 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 812 970**	**-17 602 833**	**-2 016 000**	**-1 971 888**
DRIFTSRESULTAT		**1 057 326**	**-14 138 893**	**1 942 000**	**1 939 112**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	77 508	80 555	38 000	45 000
Finanskostnader	11	-1 697 621	-1 033 256	-1 791 000	-1 683 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 620 113**	**-952 701**	**-1 753 000**	**-1 638 000**
ÅRSRESULTAT		**-562 788**	**-15 091 594**	**189 000**	**301 112**
Overføringer:					
Udekket tap		-562 788	-15 091 594		

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III
ORG.NR. 953 276 569, KUNDENR. 6047

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 874 500	1 874 500
Andre varige driftsmidler	13	36 434	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 910 934**	**1 874 501**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 540	9 888
Forskuddsbetalte kostnader		0	93 092
Andre kortsiktige fordringer	14	7 249	0
Driftskonto OBOS-banken		245 019	2 331 666
Sparekonto OBOS-banken		576 451	386 861
SUM OMLØPSMIDLER		**862 260**	**2 821 507**
SUM EIENDELER		**2 773 194**	**4 696 008**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
		-27 444	
Udekket tap	15	771	-26 881 983
		-27 439	
SUM EGENKAPITAL		**171**	**-26 876 383**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 203 700	29 490 498
Borettsinnskudd	17	810 400	810 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 014 100**	**30 300 898**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 734	46 958
Leverandørgjeld		114 291	1 060 074
Påløpte renter		9 239	142 265
Påløpte avdrag		0	22 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		**198 264**	**1 271 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 773 194**	**4 696 008**
Pantstillelse	18	33 410 400	33 410 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal III
Nanna Kristine Skipper Grønli/s/ Olav Louvre Berg-Eriksen/s/ Nina Ottosen/s/
Trym Tengesdal/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 600 732
Bredbånd	273 056
Eiendomsskatt	13 228
Refusjon internett	-16 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 870 296**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 432
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 432**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 152 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 243
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 243**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fasaderehabilitering, Oslo Murmesterbedrift AS	-878 073
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-878 073**
Drift/vedlikehold bygninger	-67 056
Drift/vedlikehold elektro	-74 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 503
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 348
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 893
Kostnader dugnader	-9 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 098 480**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 238
Vann- og avløpsavgift	-359 732
Feieavgift	-10 608
Renovasjonsavgift	-55 391
Kommunale avgifter	-1 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-440 469**

Renovasjonsavgiften er lavere enn tidligere år som følge av refusjon/til gode beløp fra tidligere år, som er mottatt i 2024

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 387
Annet driftsmateriale	-404
Lyspærer og sikringer	-6 094
Vaktmestertjenester	-117 827
Renhold ved firmaer	-79 602
Andre fremmede tjenester	-385
Trykksaker	-43
Andre kontorkostnader	-402
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-3 381
Velferdskostnader	-8 962
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-236 562**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 644
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 042
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 427
Andre renteinntekter	2 944
SUM FINANSINNTEKTER	**77 508**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 697 601
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 697 621**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført vedri 1920	1 874 500
SUM BYGNINGER	**1 874 500**

Gnr.225/bnr.310 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1951.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognsgarasje		
Tilgang 2016	33 345	
Avskrevet tidligere	-33 344	
		1
Barnevognsgarasje		
Tilgang 2024	37 092	
Avskrevet i år	-659	
		36 433
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 434**

SUM AVSKRIVNINGER	**659**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering, viderefakturering	7 249
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 249**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

OBOS Boligkreditt AS (OBBK01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 29 år.		
	-15 163	
Opprinnelig 2018	343	
Nedbetalt tidligere	1 900 736	
Nedbetalt i år	286 798	
		-12 975 809
OBOS-banken (OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 40 år.		
	-13 927	
Opprinnelig 2023	891	
Delutbetaling 2023	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-16 227 891
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 203 700**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS Boligkreditt AS** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2026**	**Første avdrag er 30/07-2026**
2, 3, 4		150
5, 6, 8		150
17, 22, 25		150
32, 33, 39		150
46, 47, 49		150
50, 51, 52		150
53, 54		150
10, 11, 12		200
13, 14, 18		200
19, 20, 21		200
26, 27, 28		200
29, 31, 34		200
35, 36, 37		200
40, 42, 43		200
44, 45, 56		200
1, 7, 9		250
15, 23, 24		250
41, 48, 55		250
16, 30, 38		300

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1920	-795 400
Økt tidligere	-15 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-810 400**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	810 400
Pantelån	29 203 700
TOTALT	**30 014 100**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 874 500
TOTALT	**1 874 500**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EHIBG-WLOBE-O7WZU-KX5C5-P0O2Q-5IZK8

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nanna Skipper Grønli	Trøndergata 7
Styremedlem	Olav Berg Eriksen	Trøndergata 9 A
Styremedlem	Nina Ottosen	Trøndergata 1 B
Styremedlem	Trym Tengesdal	Trøndergata 1 A
Varamedlem	Thea Kristensen	Trøndergata 9 A
Varamedlem	Morten Kvello	Trøndergata 7

Valgkomiteen

Jonas Mjeltevik Halvorsen	Trøndergata 9 A
Eivind Rydland	Trøndergata 1 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal 3 B/L
Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.
Torshov Kvartal 3 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953276569, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 310 313 315 317 319

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.

Torshov Kvartal 3 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter
Det har vært avholdt 8 styremøter hvor det har vært behandlet 53 saker gjennom året. Det har også vært gjennomført løpende dialog mellom styremedlemmene som ikke er protokollført. Styret diskuterer også en rekke løpende saker som går over tid, men ikke protokollføres før det eventuelt fattes vedtak. Protokollen fra styremøtene distribueres normalt til alle beboernes via Vibbo.

Avfallshåndtering
Styret har også i 2024 brukt store ressurser gjennom året for å følge opp hensetning av avfall, dårlig sortering fra beboere og avfallhåndtering ellers. Borettslaget har ved flere anledninger blitt bøtelagt fra renovasjonsetaten grunnet manglende sortering. Det er også et stort problem der hvor andre enn beboerne gjennomgår søppelet. Styret har ønsket å gjøre tiltak, men dette er ikke gjennomført grunnet manglende budsjett eller tillatelse fra Oslo Kommune.

Vedlikeholdsarbeid
Karlsen Vaktmester service har vært leverandør av vaktmestertjenester, trappevask, matteservice, snørydding og vinter- og sommertjenester. De utfører også andre mindre vedlikeholdsarbeider på bestilling.

Nye lamper ute
Alle utvendig belysning ble i 2024 oppgradert med nye ledlamper, dette for å spare strøm, samt gjøre bakgården trygger og lysere.

VI har dessverre hatt innbrudd i løpet av 2024 og det har vært gjennomført vedlikehold knyttet til dette.

Vaskekjellere
Det har vært utført service på vaskemaskiner og tørketromler i 2024.

Fasade
Styret fikk levert en vedlikeholdsplan for kort og lang sikt. I den ble det påpekt at det var behov for vedlikehold av fasadene på alle byggene og dette er bakgrunnen for at det i 2023 har blitt utført omfattende arbeid på alle fasader. Arbeidet er utført av Oslo Murmester Bedrift. Prosjektet startet våren 2023 og ble avsluttet i 2024. Det gjenstår fortsatt noen småting som vil bli avsluttet i 2025

Vinduer
Styret gjenopptok vindusprosjektet og skiftet de resterende vinduene og balkongdørene.

Sluk og avløp
Styret har gjentatt at alle selv er ansvarlige for renhold av sluk og vedlikehold av egen bolig samt at det finnes veileder for hvordan man skal gå frem ved oppussing på Vibbo

Dyrehold
Styret har gjentatt at bakgården vår ikke kan benyttes som luftegård for husdyrene i gården. Styret har godkjent alle søknader om dyrehold.

Brannsikring
Det har vært gjennomført kontroll av brannanlegg og brannslukkingsutstyr i fellesområdene som har vært tilfredsstillende. Det som er en løpende utfordring er brennbart materiale i fellesarealene og den snublefellen som f.eks. sko, sportsutstyr og søppelposer plassert i oppgangene utgjør ved evakuering dersom det er totalt mørke i oppgangene og ute. Husleien/fellesutgiftene

TV og internett
Styret hadde i 2024 en gjennomgang av bredbånds - og TV-tilbudet og besluttet å bytte ut Telia med Obos OpenNet. Borettslaget tilbyr nå fibernett som betales via felleskostnadene. Eventuelle TV-pakker må beboerne bestille selv.

Dugnad
Det ble arrangert både vårdugnad og høstdugnad i borettslaget med godt oppmøte fra mange beboere. Begge dagene ble avsluttet med mat og drikke til alle fremmøtte.

Sosiale tiltak
Det ble avholdet heising av flagg på 17. mai, sommerfest og julegrantenning.

Salg/framleie
Styret har godkjent 6 salg av leiligheter og 3 utleie grunnet midlertidig arbeidsforhold.

Informasjon
Styret benyttet https://vibbo.no/torshov-kvartal-3 som er borettslagets hjemmeside og dette er offisiell kommunikasjonskanal lukket for andelseiere og beboere. Vibbo oppdateres jevnlig med ny informasjon for alle beboere og styret oppfordrer derfor til digital kommunikasjon og at vi alle tar i bruk Vibbo. Beboere som søker faktisk og praktisk informasjon om forhold i borettslaget bør oppsøke hjemmesidene. Det meste finnes der. For å treffe beboerne på flere plattformer fortsetter bruken av vår Facebookside for borettslaget Torshov kvartal 3 borettslag. Dette er en åpen side hvor styret vil legge ut relevant informasjon om hva som skjer. Også beboerne kan legge ut informasjon og f.eks. salgs-/gi bort «annonser og «har noen en .... jeg kan låne?». 7 Torshov Kvartal 3 B/L

Fellesrommet
Det flotte fellesrommet i kjelleren i Trøndergata 7 ble ferdigstilt og møblert i løpet av 2012. Styret har vedtatt et reglement for utlån av rommet til selskapelige formål. Lån av rommet er gratis for beboerne og bookes via Vibbo. Det er kjøkken og toaletter i rommet, og disse kan benyttes av beboere/håndverkere ved arbeider i leilighetene som medfølger at man ikke har vann eller strøm på bad eller kjøkken. Rommet benyttes også til styremøtene og generalforsamling.

Annet
Styremedlemmene er med i felles Styregruppe for Torshovgårdene og har gjennom året utvekslet synpunkter og erfaringer med styremedlemmer i andre Torshov-gårder. Dette er noe vi drar nytte av f.eks. for å komme i kontakt med håndverkere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93104980. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024	Nye utelamper og stikk	Kampen installasjon
2024 - 2024	Vindusrehabilitering, resten av vinduene	Oslo Murmester Bedrift
2023 - 2024	Fasaderehabilitering, total rehabilitering av alle fasader. Fjernet all puss, skiftet murstein. Rehabiliterte stålbjelker over vinduer og dører. Murte opp og la på ny kalkpuss og diffusjonsåpen maling.	Oslo Murmester Bedrift
2018 - 2018	Vindusrehabilitering	DVS Entreprenør
2013 - 2013	Nye dører til leil. og kjeller og loft	
2012 - 2012	Maling av trappene	
2011 - 2012	Reh. av pipeløp i borettslaget	
2008 - 2008	Brannsikringsapparater	Borettslaget har installert brannsikringsapparater med varslere i trappeoppgangen og leilighetene som gir varsling til alle leilighetene i oppgangen dersom en av varslingsenhetene reagerer på røyk eller varme.
2006 - 2006	Rehabilitering av bakgård	Totalrehabilitering av utomhusområde, dvs, drenering av kjeller og oppgradering av bakgård.
2003 - 2003	Oppussing av oppganger	
2003 - 2003	Rehabilitering av El-anlegg	
2002 - 2002	Porttelefoner installert	
1999 - 1999	Oppussing av oppganger	
1995 - 1996	Utvendig Rehabilitering	Kjellervinduer, hovedutgangsdører, tak og fasader
1994 - 1994	Baderomsvinduer	Satt inn nye vinduer
1991 - 1991	Balkonger	Rehabilitering av balkonger, balkongdører og balkongvinduer
1980 - 1980	Tak nr. 1 og nr. 9	Tak lagt nytt på endeblokkene nr. 1 og nr.9

6047 Torshov Kvartal 3 B/L
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Nanna Skipper Grønli	Adresse: Trøndergata 7 E-postadresse: nanna@perhoj.no

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Nina Ottosen	Adresse: Trøndergata 1B
Navn: Haakon Halstensen	Adresse Trøndergata 7
Navn: Jonas Mjeltevik Halvorsen	Adresse Trøndergata 9A Jonas.mjeltevik@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Thea Kristensen	Adresse: Trøndergata 9A Thea_krist@hotmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Eivind Rydland	Adresse: Trøndergata 1B eivindrydland@gmail.com

Dato 15.04.2025 I valgkomiteen for Torshov Kvartal 3 B/L

Eivind Rydland

Jonas Mjeltevik Halvorsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 6047 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Organisasjonsnummer: 953276569
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Fellesrommet i nr. 7. Adresse: Trøndergata 7, 0477 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tea Linge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitne ble Inger Lise Gjerdebakken foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomitéens innstiling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Nanna Skipper Grønli

Følgende stilte til valg:
Nanna Skipper Grønli

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Haakon Halstensen
Jonas Mjeltevik Halvorsen
Nina Ottosen

Følgende stilte til valg:
Haakon Halstensen
Jonas Mjeltevik Halvorsen
Nina Ottosen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thea Kristensen
Eivind Rydland

Følgende stilte til valg:
Thea Kristensen
Eivind Rydland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Bekkelund

Eivind Rydland.

Følgende stilte til valg:

Maria Bekkelund

Eivind Rydland.

Protokollen signeres av:
Møteleder: Tea Linge /s/
Protokollvitne: Inger Lise Gjerdebakken /s/

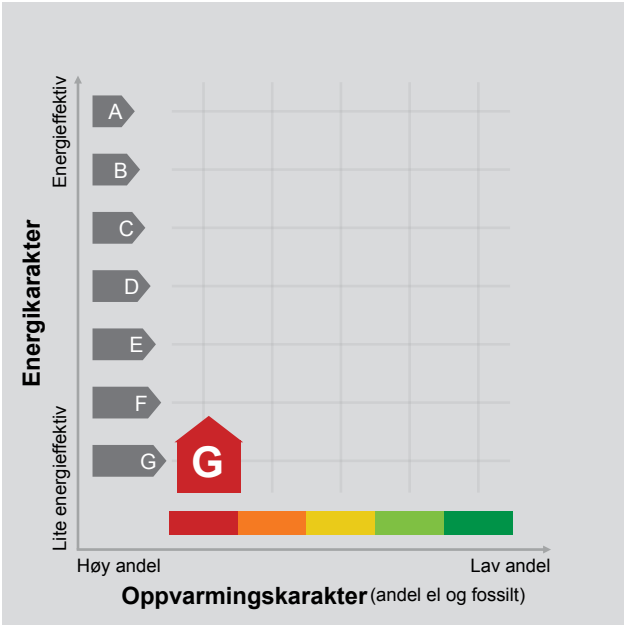
Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder	Nanna Skipper Grønli	2025 - 2026
Styremedlem	Haakon Halstensen	2025 - 2027
Styremedlem	Jonas Mjeltevik Halvorsen	2025 - 2027
Styremedlem	Nina Otosen	2025 - 2027
Varamedlem	Thea Kristensen	2025 - 2026
Varamedlem	Eivind Rydland	2025 - 2026

Valgkomité Maria Bekkelund	2025 - 2026
Valgkomité Eivind Rydland	2025 - 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Trøndergata 1A
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80558090
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69713
Dato	21.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 069 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 990 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	60 liter ved

Vedtekter for Borettslaget Torshov Kvartal III Org. nr. 53276569

Reviderte vedtekter vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2007
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2006.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 8.5.2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Torshov Kvartal III 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.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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.
(5) 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. Borettslaget Torshov Kvartal III 3

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 sameierne 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)
Det er heller ikke tillat å montere ildsted eller gjøre andre inngrep i pipene uten skriftlig tillatelse fra styret. Ildsted skal monteres av fagkyndige godkjent av styret med mindre annet er avtalt.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.
(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

5. Vedlikeholdsplikt, utbedringsansvar og erstatning, skade

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. Borettslaget Torshov Kvartal III 5

(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. Borettslaget Torshov Kvartal III 6

5-4 Skade

Skade på eiendommen som skyldes en andelseier, andelseiers husstand, -leietaker eller andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen, må andelseier utbedre eller erstatte uten opphold. Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring skal forsikringsselskapets egenandel, dersom skaden ikke oppsto i den delen av eiendommen som styret har vedlikeholdsansvar for, dekkes av den eller de aktuelle andelseiere.

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 en hver 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 som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 Borettslaget Torshov Kvartal III 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. Borettslaget Torshov Kvartal III 9

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.

6047.

VEDLEGG 1.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT I TORSHOV KVARTAL III BORETTSLAG VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 29. MAI 2002.

I GENERELT

A) Bakgrunn

Torshov kvartal III Borettslag, som ligger i Trøndergt. 1-9, består av 3 bygninger med 4 etasjer i hver bygning samt kjeller og loft. Deler av kjellerne og loftene egner seg til innredning til boligdel for hhv. under- og overliggende leiligheter.

B) Prinsipper og retningslinjer for utbygging.

I hver trappeoppgang kan én av leilighetene i hhv. 1. og 4. etasje utvides ved at kjelleren/loftet hhv. under/over leiligheten bygges ut.

Det er bare den delen av kjelleren/loftet som ligger hhv. direkte under/over egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Dersom begge andelseierne i samme etasje ønsker å bygge ut, vil tillatelse bli gitt til den som styret først mottok skriftlig søknad fra (forutsatt at vilkårene for tillatelse er oppfylt). Dersom begge andelseiere leverer inn søknad på samme dato, skal ansiennietetsprinsippet gjelde.

For øvrig må utbyggingen til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD.

A) Før bygging kan starte:

1. Godkjenning fra styret:	Andelseier som ønsker å bygge ut kjeller eller loft må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger med plan for kjeller-/loftsetasje og under-/overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av nabovarsel sendt til naboer. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 8.
2. Nabovarsel:	Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine

	nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret.
3. Søknad om byggetillatelse:	Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.
4. Byggherre:	Andelseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.
5. Ansvarshavende:	Den enkelte andelseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.
6. Garanti for fullføring:	Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, må utbygger enten: a) stille et depositum på kr. 30.000,- overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som kun borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 8. Renter på depositumet tilfaller andelseier. Eller b) få utstedt bank- eller forsikringsgaranti til fordel for borettslaget på samme beløp som nevnt under bokstav a) og innen samme frist. Depositumsbeløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på borettslagets eiendommer er utbedret. På tilsvarende måte vil eventuell bank- eller forsikringsgaranti kunne slettes når eventuelle krav mot garantien er avklart og oppgjort.
7. Gebyrer m.v:	Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.
8. Byggestart/tillatelse til igangsetting:	Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av approbasjon og ansvarsrett, evt. andre offentlige tillatelser, dokumentasjon på at garanti på kr. 30 000,- er stilt samt dokumentasjon på at forsikring

for utbyggingen er tegnet. Videre kreves det at andelseier har undertegnet egenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

B) Byggeperioden:

1. Finansiering: Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

2. Praktiske regler: Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende Husordensregler og leiekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder.

Borettslagets tun og uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler o.l utenom borettslagets parkeringsplasser ved kortvarig av og pålessing.

3. Forsikring: Andelseier må selv tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet må forelegges styret før byggearbeidene igangsettes.
Når borettslaget mottar melding om ferdigstillelse vil borettslaget tegne forsikring for kjelleren/loftet, ettersom kjelleren/loftet blir å anse som borettslagets eiendom.

4. Ansvar for skade mv: Andelseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, så som bygninger, fellesareal mv. Dette gjelder også evt. skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

5. Krav til standard: Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse og alt arbeid som utføres skal såvel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldene bygningsmessige forskrifter.

6. Flytting av boder: **Dersom det ifbm. utbygging er nødvendig å**

flytte boder i kjelleren/på loftet, skal andelseier dekke alle kostnader ifbm. en slik flytting.

C) Når utbyggingen er ferdig:

1. Eiendomsforhold: Borettslaget eier den utbygde kjelleren/det utbygde loftet og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer den enkelte tilgode ved senere salg og fraflytting.

2. Husleietillegg: Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle husleien (grunnleien) skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av husleietillegget.

Ved beregning av husleie for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940.

Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jfr. II A pkt 8.

3. Engangsvederlag for utnytting av loftsareal: For fellesareal betales en pris som p.t. er kr. 1.500,- pr. kvm for kjeller og kr 2.000,- pr kvm for loft, som konsumprisindeksreguleres hvert år fra og med 01.01.2003. I tillegg kommer eventuelle kostnader ifbm. flytting av boder, jf. pkt. II B nr. 6.

Ovennevnte priser beregnes utfra totalt antall disponerte brutto kvadratmeter.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret i henhold til II A pkt 1.

Engangsvederlaget skal være innbetalt innen 30 dager fra tillatelse til igangsetting er gitt, jf. II A pkt. 8.

D) Andre forhold:

1. Styrets anledning til å sette frist for ferdig- Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne

stillelse:	fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Fristen løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II A pkt. 8. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.
2. Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at andelseier fraflytter under påbyggingen:	Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet. Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen.
3. Egenerklæring:	Den enkelte andelseier plikter å undertegne på egenerklæring, se vedlegg 2, før tillatelse etter II A pkt. 8 blir gitt.
4. Ferdigbefaring:	Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av evt. befaring fra plan og bygningsmyndighetene.
5. Senere økonomisk ansvar:	Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dersom andelseieren selger andelen, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på retningslinjene og egenerklæringens innhold.

AVTALE OM UTBYGGING AV KJELLER/LOFT I TORSHOV KVARTAL III BORETTSLAG - EGENERKLÆRING

1. Mellom Torshov kvartal III Borettslag som eier og ..... som innehaver av andel nr. ..... i Torshov kvartal III Borettslag er det inngått følgende avtale:

2. I forbindelse med arbeid med utbygging av kjeller/loft (stryk det som ikke passer) forplikter jeg meg til å akseptere som bindende for meg innholdet i denne erklæring, samt retningslinjer for utbygging av borettslagets leilighet vedtatt på generalforsamling den 29. mai 2002.

3. Jeg forplikter meg ved denne erklæring bl.a. til følgende:

4. Å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtale - herunder å gjennomføre byggearbeidene slik at naboleilighetene ikke påføres skade eller vesentlig ulempe.

5. Å påta meg alle plikter og alt ansvar borettslaget som følge av arbeidene måtte komme i. Dette gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslagets eiendom påføres som følge av byggearbeid/anleggstrafikk.

6. Å bære det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde areal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt. Dette gjelder ikke vanlig ytre vedlikehold som borettslaget vil sørge for.

7. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fargekonsulenter kommer med i forbindelse med byggearbeidet.

8. Å forplikte meg til uten ugrunnet opphold å utbedre eventuelle skader på borettslagets eiendom.

9. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart borettslagets styre anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen én måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående, med tillegg av forsinkelsesrente, gjennom depositumet eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

10. Å akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett. Det vises til leiekontrakt.

11. Å informere eventuelle nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre aktuelle ansvarsforhold som gjelder, hvis boligen overdras en gang i fremtiden.

12. Å påse at arbeidet er fagmessig utført, herunder at det blir brukt autoriserte håndverkere der dette er påkrevd ihht. til offentlige regler.

13. Undertegnede er innforstått med at brudd på det som står i denne erklæringen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne erklæringen, vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget, og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget. Undertegnede er videre kjent med at grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne erklæring kan føre til at byggearbeidene av styret blir stoppet for kortere eller lengre varighet.

Oslo, den .....

andelseiers underskrift

andelseiers underskrift
(dersom to eier andel sammen)

(Dersom boligen tjener som felles bolig for ektefelle/samboer må ektefelle/samboer også undertegne erklæringen).

Jeg er innforstått med ovenstående erklæring.

Oslo, den .....

ektefelle/samboers underskrift

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Trøndergata 1-9

ORDENSREGLER

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 1. JUNI 2010



Foto: Hennik Glette

Borettslaget Torshov Kvartal III er en tradisjonsrik bygård fra 1918 og består av 56 leiligheter. I tilegg til leilighetene består borettslaget av bygningene, en flott bakgård og fellesarealer i kjellere og på loftet.

Borettslaget er den juridiske enheten som eier bygningene, vinduer, dører og vegger. Beboerne eier sin andel av borettslaget og retten til å bo i sin leilighet. I det daglige forvaltes borettslagets drift av et styre. Styret er valgt av beboerne på den årlige generalforsamlingen, som er borettslagets øverste organ.

For å sørge for at vi forvalter vår felles eiendom og for å sikre at alle beboerne trives, er det viktig at vi har et visst felles sett med regler for hvordan vi forholder oss til bygningene, fellesverdiene og hverandre. Disse ordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 01. juni 2010 og supplerer borettslagets vedtekter. Ordensreglene gjelder for alle andelshavere, husstandsmedlemmer og andre som benytter andelshavers leilighet, inkludert leietakere.

Disse reglene gir ikke et fullstendig bilde av hvordan det er å bo i Kvartal III, men hjelper oss et stykke på vei. Det aller viktigste er sunn fornuft. Alle beboere forventes å gjøre det beste for å sikre fellesverdiene og å ta hensyn til hverandre for å sikre trivselen.

Bygningene

Det skal ikke gjøres endringer på borettslagets eiendom uten forutgående tillatelse. Dette gjelder også vegger i leilighetene. Ved søknad om slik endring må det dokumenteres at planlagte endringer gjøre bygningsteknisk forsvarlig og fagmessig, samt i tråd med gjeldende forskrifter.
Det samme gjelder for montering av ildsted. Styret har oversikt over hvilke pipeløp som er i bruk, hvilke det kan monteres nye ildsteder til og hvilke pipeløp som er tatt ut av bruk..
Vinduer og dører skiftes som hovedregel felles av borettslaget i tråd med vedlikeholdsplan. Eventuelle unntak gjøres etter søknad til og i samråd med styret.
Det er ikke tillatt å montere noe på utvendig vegg (antenne e.l.). Det er heller ikke tillatt å endre utseende på balkonger eller male utvendig vegg eller vinduer uten styrets tillatelse. Den enkelte er ansvarlig for vedlikehold eller erstatning av balkonggulv.
Beboere er pliktet til å varsle styret om skader på felleseiendom og bygninger.

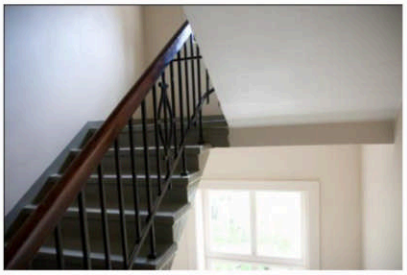
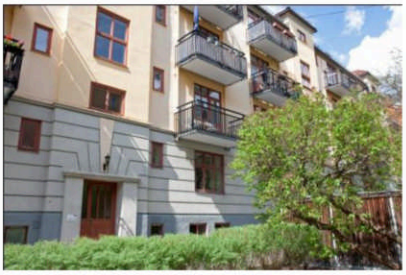




foto: Henrik Glette

Sikkerhet

Alle har et ansvar for å sørge for at ytterdører er låst og at ikke uvedkommende får adgang til borettslaget.
Det er montert seriekoblede brannvarslingsanlegg i alle oppgangene. Alle har et ansvar for å forlate bygget dersom alarmen går. Den enkelte beboer er ansvarlig for å sørge for at varslings- og slukkeutstyr i leiligheten er fungerende. Dersom varslingsanlegget varsler falsk alarm, bør beboerne i den oppgangen sørge for å nullstille anlegget.
Det er ikke tillatt med åpen ild (grilling eller fakler) på balkongene. Elektrisk eller gassgrill kan benyttes på balkongen såfremt dette er i tråd med brannforskrifter. Grilling på balkongene kan være til sjenanse for naboer. Vis derfor hensyn. På varme dager hvor det er ønskelig å kunne lufte, oppfordres det til å benytte de fine grillområdene vi har i bakgården.
Den enkelte beboer har et ansvar for å sørge for at rømningsveier ikke blokkeres og for at øvrige brannforskrifter følges.

Fellesarealene

Det må ikke hensettes gjenstander i fellesarealene. Hensatte gjenstander kan fjernes uten varsel og for beboers regning.
Det er ikke tillatt å koble seg på det elektriske anlegget i fellesarealene uten særskilt tillatelse.

Vaskeriene

Det er fellesvaskerier i kjelleren i 1b og 9a. Disse er åpne utenfor stilletid i henhold til punktet «Støy» i gjeldende husordensregler. For å bruke fellesvaskeriene, benyttes bookingsystem i Vibbo.

Hagen

Hageanlegget ble renovert i 2007 og inneholder flere benker, grillområder, lekeapparater og friarealer. Disse er til alment bruk for beboerne. For at alle skal trives, er det viktig å ta hensyn. Hunder skal holdes i bånd, det skal ryddes etter bruk, og sigarettstumper skal ikke kastes på bakken. Det blir ekstra hyggelig i hagen dersom vi sørger for at alle føler seg velkomne.
Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Dersom det er nødvendig å kjøre inn i bakgården, må det vises hensyn og forsiktighet. Kjøretøyet må kjøres ut så snart ærendet er gjennomført. Parkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
Det er ikke tillatt å lagre avfall eller byggematerialer i bakgården.
Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende fra balkong. Dette gjøres i bakgården.
Bakgården skal ikke benyttes som toalett for kjæledyr.
Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler i bakgården eller på balkonger.

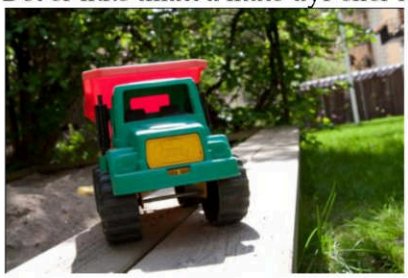
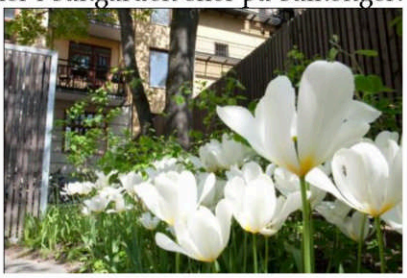
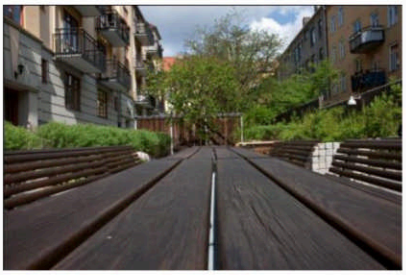




foto: Henrik Glette

Støy

Bygningene i borettslaget er gamle, og det er begrenset støyisolasjon. Det betyr at vi må ta hensyn til naboer ved bruk av stereoanlegg, TV eller lignende, spesielt i tidsrommet definert som stilletid.

Stilletid er definert mellom klokken 23:00 til 07:00 hverdager og lørdager 23:00 til 10:00, og mellom 23:00 til 12:00 søn- og helligdager.

Planlegger man å ha fest, bør naboer varsles i forveien.

Oppussing og arbeid i leilighetene som medfører støy skal gjennomføres før klokken 21:00 på hverdager, før 18:00 på lørdager og bør ikke gjennomføres på søn- og helligdager.

Naboer skal varsles ved arbeid som forventes å medføre vesentlig støy eller annen ulempe.

Kjæledyr

Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold, og naboer skal samtykke. Det gjelder båndtvang på eiendommen hele året.

Avfall

Det er beholdere for husholdningsavfall og papir/papp ved begge portene. Pappesker skal brettes før de kastes i beholderen. Merk at det ikke er kapasitet for avfall utover det ordinære husholdningsavfallet, og at enhver selv må sørge for å få levert spesialavfall, byggeavfall og lignende.
Det må ikke hensettes gjenstander som er for store til avfallsbeholderne.

Sanksjoner

Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader som påføres borettslaget eller øvrige andelseiere, av beboer selv eller besøkende i leilighet. Utgifter som påføres borettslaget som en konsekvens av brudd på ordensreglene eller husbråk kan belastes andelseier. Før eventuelle tiltak iverksettes, skal styret så langt det er rimelig varsle andelshaver og gi denne rimelig frist til å rette forholdet.

Husordensregler ble endret på ordinær generalforsamling 08.05.2012, 26.05.2016 og 22.05.2021

Trøndergata 1A

Nabolaget Torshov - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	0 min 0 km	
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km	
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.4 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km	

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km	
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km	
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 98 barn	6 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	3 min	
Rema 1000 Torshov	4 min	

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	6 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
Mudo Torshov	6 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

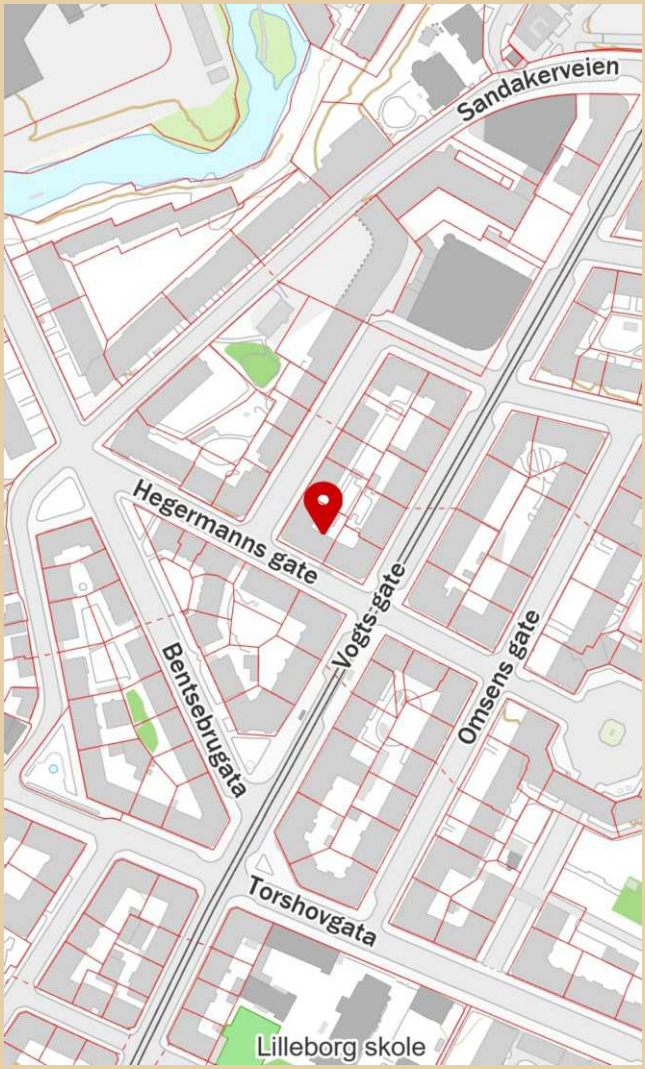
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og balkongdører.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Trøndergaten 1-3-5-7-9		79/1822

Byggherre

Borettslaget Torshov kv.III
v/Kjell Leikvik,
Trøndergata 3,

Oslo 4.

PMB/TL

Ansvarshavende

Tømmerm.Asbjørn N.-borg,
Ansgar Sørlies vei 28,

Oslo 5.

Dato
4.juni 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

NM. C-14. ANDVORD

136. 1917.

701
17

Expeditions-Dokument

angaaende *paaanmgsbus (arbeidsbolig)*

paa Matr.-No. ~~Thorvaldsgaden~~ *8 Hegumanns gate.*

Indleveret *13de april 1917.* Attesteret

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

Kristiania den, *14de april 1917.* *T. Torkelsen*

617
1917

Trondheimsgaten er ikke opparbeidet. Profilet bestemmes ved en ret linje med stigning 1:32 fra skjæringspunktet med Hegumanns gates vestside paa cote 69,9 til skjæringspunktet med Krebs's gates vestside paa cote 73.0
Regulert gatebredde 15.7 m. til tilgrænsende utvidet til 20 m

Krebs's gate er ikke opparbeidet. Stigning østaas 1:45.7. Gatebredde mindre 15.7 m

Hegumanns gt. er ikke opparbeidet. Stigning østaas 1:186. Gatebredde 15.7 m med 1.5 m byggelinjer for begge.

Kristiania 24 april 1917
Gatevæsenet

Trøndergata 1A

Nabolaget Torshov - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	0 min 0 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

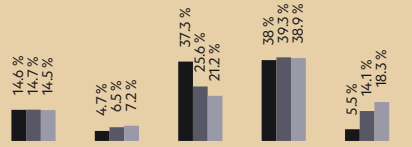
BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (... 98 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	3 min
Rema 1000 Torshov	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Torshov	2 356	1 294
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
Mudo Torshov	6 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

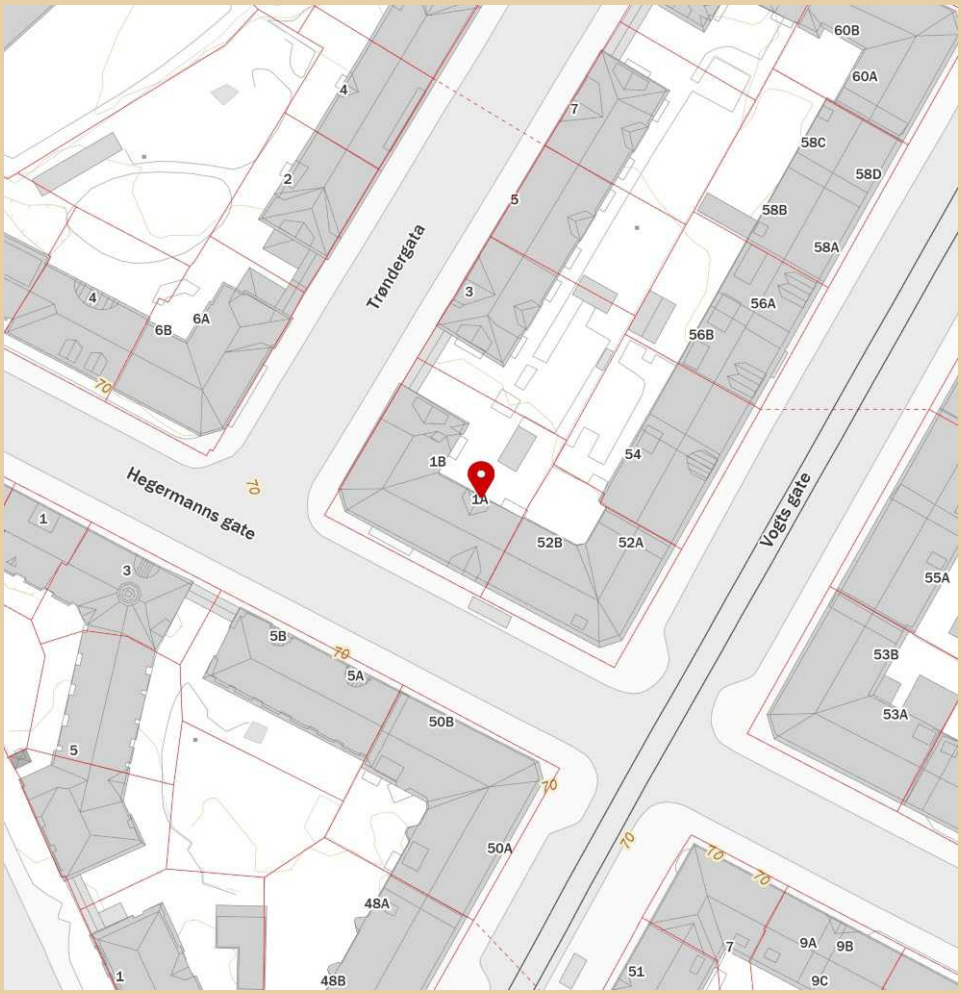
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Trøndergata 1A

Nabolaget Torshov - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	0 min 0 km	
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km	
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.4 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km	

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km	
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km	
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 98 barn	6 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	3 min
Rema 1000 Torshov	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	6 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
Mudo Torshov	6 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

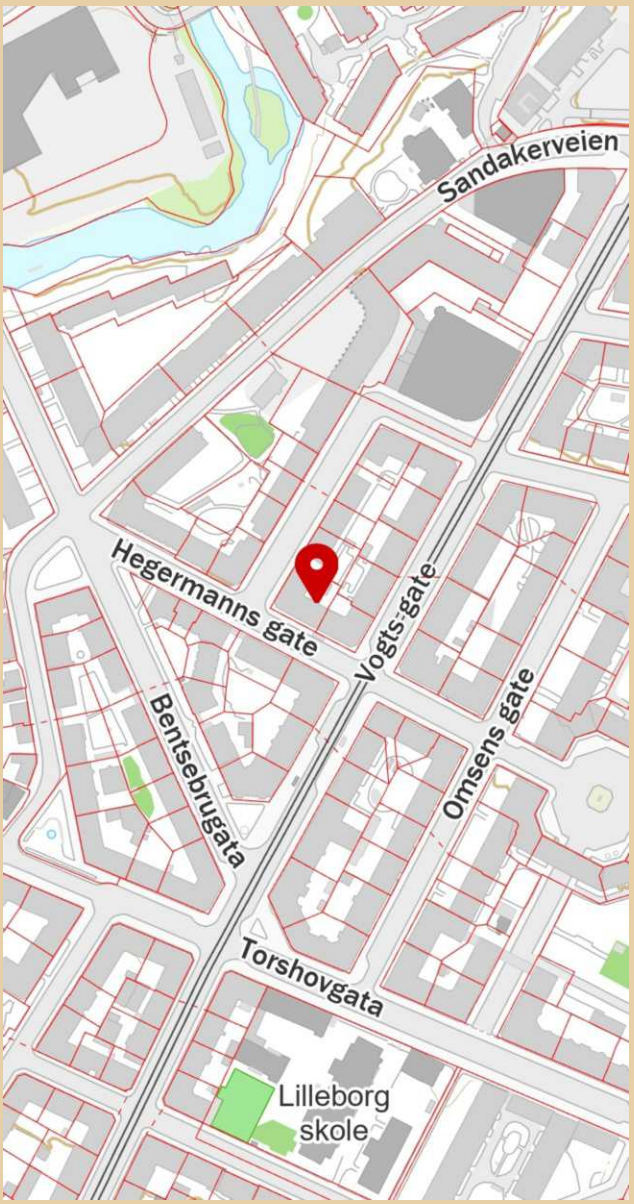
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

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:
Trøndergata 1A, 0477 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 310, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 3 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251120

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
