PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

TORSHOVGATA 15 F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TORSHOVGATA 15F, 0476 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 300 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	16/10/2025
Utskriftsdato:	20/10/2025
Oppdragsnummer:	98431
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Overflateoppussing i juli. Slipt og lakkert gulv. Malt alle vegger. Ny skyvedørsgarderobe i soverom. Feilsøk og reparasjon av varmekabler i bad. Ny baderomsinnredning og servant. Bygget ny sittebenk i stue. Oppgraderinger på kjøkken, med flytting av en benkeplate, nye flismønstrede plater på vegg over benkeskap, ny sittebenk, fjernet ett overskap, ny belysning under overskap.
2003: Rehabilitering av bad, i regi av aksjeselskapet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Trine Høstmark Solhaug
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Trine Høstmark Solhaug, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 300
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6716.5 m^2
Hjemmelshaver:	AS Torshovgaten 15
Adresse:	Torshovgata 15F, 0476 OSLO

Aksjeleilighet

Leilighet nr:	50
Selskap:	AS Torshovgaten 15
Organisasjonsnr:	821584752
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Trine Høstmark Solhaug
Aksjenummer:	80

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/10/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	16/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1939

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	52	52	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	52	52	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	52	0	0	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	52	9	0	0
Sum BRA:	61			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger betong med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet varmtvann og radiatorer.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende:
Feilsøk og utbedring av varmekabelfeil i badegulv. M-TEK AS, 25.03.2025.
Demontert servantskap. Montert nytt servant skap på en trygg og korrekt måte. Montert nytt speilskap på en forsvarlig og korrekt måte. Kunden har levert utstyr selv og er klar over at vi ikke leverer garanti på utstyret men kun på jobben. Bolig Rørleggeren, 08.10.2024.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, enkelte produsert i 1985, enkelte av eldre dato uten datomerking.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Eier opplyser om pågående vindusutskiftning i regi av aksjeselskapet, og at alle vinduer skal skiftes i løpet av november.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10 mm i soverom og ca. 20 mm i stue.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i soverom og ca. 30 mm i stue.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i øvrige rom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Avløpsrør i plast.
Leiligheten har egne stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken og bad, lokalisert i benkeskap i kjøkken og i sjakt i bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Alder på kjøkkenet er ikke kjent, og det er derfor ukjent om det var krav om dette ved montering. Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk vannstopper for å minimere risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Selve radiatoren i soverom fremstår nyere, røropplegg og øvrige radiatorer av eldre dato.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Tilstandsvurderingen gjelder kun radiatorer og røropplegg i leiligheten, og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet noe svakt/begrenset i bad, og tilfredsstillende i kjøkken.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere ventilator i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere ventilator i felles kanaler for oppdriftsventilasjon, og dette er ofte ikke tillatt i boligblokker.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører noe begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er en løs stikkontakt i stue. Bør kontrolleres og utbedres av fagperson.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Flisemønstret plate på vegg over benkeskap. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredning er av ukjent alder, og har stedvis noe merker og bruksslitasje. Kjøkkenet fremstår likevel velholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,34 m målt i entré. ca. 2,63-2,65 m målt i stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Innebygget garderobeskap med glatte fronter i stue. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og en speilfront i soverom.
Tilstandsvurdering:	Skap i stue er av eldre dato, men fremstår velholdt og funksjonelt, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2003, i regi av aksjeselskapet.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hovedsluk i plast i dusjsone. Hjelpesluk i plast ved servant.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende, på grunn av skinne under dusjdører.
Det er tett under skinne til dusjdører, som medfører at det til tilgjengelig hjelpesluk på hovedgulv kun er ca. 10 mm høydeforskjell fra sluk til dør. Det er også fall mot sluket i dusjsone på deler av gulvet utenfor dusjsone, som gir risiko for vannansamlinger. Det anbefales tiltak under skinnen. Se øvrig beskrivelse under «Utstyr for sanitærinstallasjoner».

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt annen type fug (silikon) i området hvor varmekabler ble utbedret.

Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom/hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom/hulromslyd i få fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom/hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom/hulromslyd i flere fliser, men flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Det er derfor benyttet fuktindikator på gulv- og veggoverflater mot dusj, både fra stue og innebygget skap, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt under befaringen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251149

Selger 1 navn
Trine Høstmark Solhaug

Gateadresse
Torshovgata 15 F

Poststed	Postnr
OSLO	0476

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251149

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Feilsøk og reparasjon av varmekabler på bad
Arbeid utført av	M-tek

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251149

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251149

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: 40251149

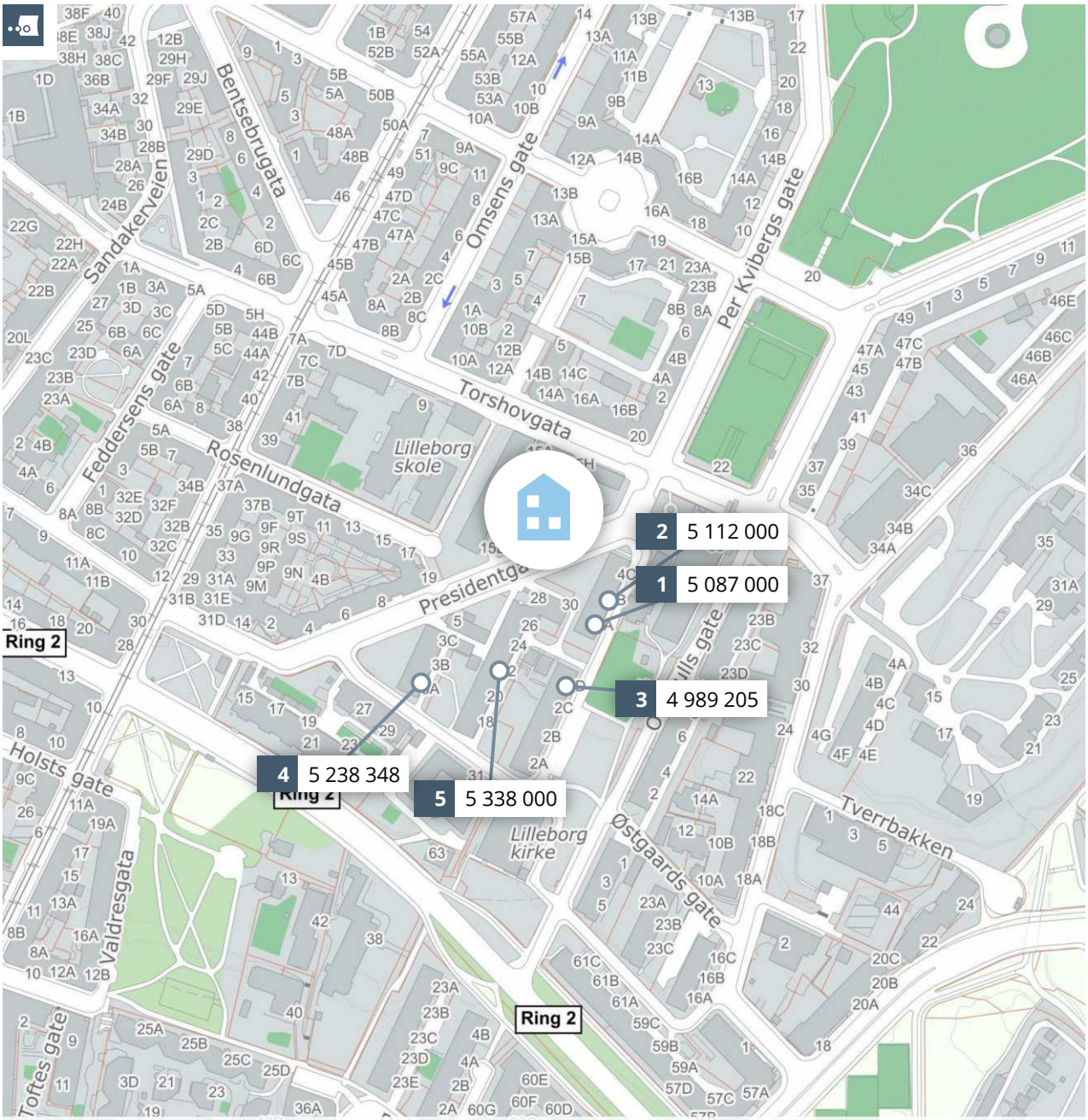
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Høstmark Solhaug	bcc0b6efda4ba442dea6c8d13b5746bfbeb3af44	16.10.2025 09:56:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251149

- 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



Meglers verdivurdering

TORSHOVGATA 15 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 21.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torshovgata 15 F, 0476 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 225 BNR 300 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TORSHOV RODE 6

Verdivurdert til

4 900 000

75 000	4 975 000	95 673
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 500
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Anna Sethnes gate 4 A	52 m²	1939	3. etg 1 sov	14.08.2025	5 100 000	**5 050 000**	37 000	5 087 000	**97 827**
2	Anna Sethnes gate 4 B	52 m²	1939	2. etg 1 sov	05.06.2025	5 200 000	**5 075 000**	37 000	5 112 000	**98 308**
3	Anna Sethnes gate 2 D	52 m²	1939	5. etg 1 sov	30.04.2025	4 990 000	**4 950 000**	39 205	4 989 205	**95 946**
4	Presidentgata 3 A	50 m²	1939	5. etg 1 sov	08.02.2025	4 900 000	**5 200 000**	38 348	5 238 348	**104 767**
5	Oskar Braatens gate 22	52 m²	1939	3. etg 1 sov	01.04.2025	4 900 000	**5 300 000**	38 000	5 338 000	**102 654**

Lys og tiltalende 2-roms leilighet med attraktiv og fredelig beliggenhet midt på populære Torshov. Her bor du sentralt med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet – restauranter, kafeer, butikker og barer finnes rett utenfor døren. Trikk og buss stopper bare et par minutters gange unna, og gir rask forbindelse til resten av byen.

Høydepunkter:
- Gjennomgående planløsning med utsyn mot grønne omgivelser, stille gate og hyggelig gårdsrom
- Separat kjøkken med plass til spisebord
- Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Romslig soverom med god lagringsplass
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene – lave månedlige utgifter
- Flere beboere har bygget om tilsvarende leiligheter til 3-roms
- Gode oppbevaringsmuligheter med både lofts- og kjellerbod

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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 6 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.2M
4 967 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5.1M
5.0M
4 985 000 Salgspris i snitt
4 914 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 1.5% over prisantydning

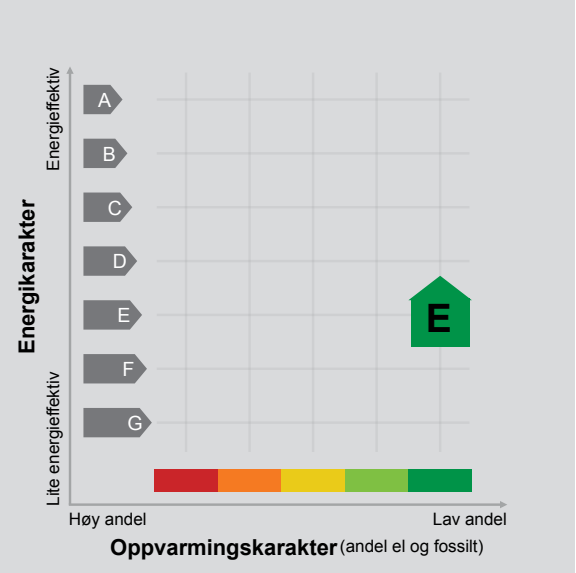
Analyse m²-priser

113 671 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
113 062 TORSHOV RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

95 673 Torshovgata 15 F Totalpris 4 975 000

ENERGIATTEST

Adresse	Torshovgata 15F
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80557841
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-180788
Dato	16.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torshovgata 15F	80557841	H0401	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1939

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	140 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	79 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.4.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	94,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	164,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 203 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	210,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 822 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	210,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 203 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 718 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 485 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 203 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,0 %

Deres ref.: 8811562 Vår ref.: 5551-1-050 Dato: 15.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovgata 15 As
Organisasjonsnr:	821584752
Aksjonær:	Solhaug, Trine Høstmark
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	050
Aksjeboenhetsnumer:	00080
Adresse:	Torshovgata 15 F, 0476 OSLO
Aksjenummer:	80
Gnr.	225
Bnr.	300

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87300840. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene. Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten. Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537084137
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	1 908 180,00
Innfrielsesdato:	30.05.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537084145
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	1 333 402,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537084153
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	4 137 426,00
Innfrielsesdato:	30.05.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 603,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 603,00	

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:	1 410,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 508,-
Annen formue:	14 123,-
Gjeld:	74 179,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537084137
Restsaldo:	18 590,79
Kapitalkostnader:	196,17

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537084145
Restsaldo:	12 988,16
Kapitalkostnader:	130,07

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537084153
Restsaldo:	40 308,06
Kapitalkostnader:	255,18

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 71 887,01,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 5551
AS TORSHOVGATEN 15

Velkommen til årsmøte i AS TORSHOVGATEN 15

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5551

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Eventuelle manuelle stemmer kan legges i styreleder Jon **Henrik Vold** sin private postkasse i Torshovgata 15 A.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.
7. Innstallering av sykkelbod med lås.
8. Automatiske dører på øvrige innganger.
9. Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.
10. Installasjon av flaggstang i bakgården.

11. Gjenopptakelse av balkongprosjektet.
12. Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.
13. Forslag om økning i styrehonorar.
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TORSHOVGATEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokkken fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Bergli Verdich og Anna Syrstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5551 Styrets beretning og regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Sak 6

Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å oppgradere vaskerommene i kjelleren, inkludert utskifting av vaskemaskiner og tørketromler som er ute av funksjon eller av eldre type. Styret gis mandat til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en økonomisk ramme godkjent i budsjett eller ved særskilt finansiering.

Sak 7

Innstallering av sykkelbod med lås.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å sette opp en sykkelbod med lås på området hvor pergolaen står, for å sikre at sykler, seter og dekk kan oppbevares trygt under tak. I dag er det kun sykkelstativ tilgjengelig, og det er bekymring for tyveri og manglende beskyttelse mot værforhold. Dette tiltaket vil gi beboerne en tryggere og mer praktisk løsning for sykkeloppbevaring.

Styrets innstilling

2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å oppføre en låsbar sykkelbod , for sikker og værbeskyttet oppbevaring av sykler og sykkelutstyr. Styret bes utrede kostnader og fremdriftsplan.

Sak 8

Automatiske dører på øvrige innganger.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

4 Nei

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere automatiske døråpnere på byggets sideinnganger i tillegg til hovedinngangen, for å forbedre tilgjengeligheten. Styret gis fullmakt til å gjennomføre installasjonen innenfor realistisk kostnadsramme.

Sak 9

Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

4 Nei

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en teknisk vurdering med sikte på å oppgradere radiatorer og etterisolere lufteventiler under vinduer, for å bedre energieffektiviteten. Eventuelle tiltak gjennomføres basert på anbefalinger og kostnadsoverslag fra fagkyndig instans.

Sak 10

Installasjon av flaggstang i bakgården.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

3 Nøytrale, 1 Nei

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere flaggstang på eksisterende fundament i bakgården. Styret bes sørge for praktisk gjennomføring og anskaffelse av flagg og eventuelle tilhørende komponenter.

Sak 11

Gjenopptakelse av balkongprosjektet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

4 Nei

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gjenoppta prosessen med balkongutbygging, herunder å sende ny søknad til relevante myndigheter for godkjenning. Styret gis fullmakt til å engasjere prosjekterende part og fremlegge ny plan og kostnadsoverslag for videre behandling.

Sak 12

Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre en egenandel for bruk av fellesvaskeriet. Styret gis i oppdrag å fastsette beløp og praktisk løsning, samt å implementere ordningen fra og med 1. september 2025.

Sak 13

Forslag om økning i styrehonorar.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

4 positive.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å øke det totale styrehonoraret fra kr 190.000 til kr 240.000 med virkning fra inneværende år, som kompensasjon for økt arbeidsmengde og ansvar. Justeringen baseres på indeksregulering og endringer i oppgaver og ansvarsnivå.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Bergli Verdich

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

- Janne Nevland
- Kaja Blyverket
- Sigrid Steinsland

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

- Kjetil Kooyman
- Mari Hasle Hagelund

Beretning av styrets arbeid 2024/2025

Gjennomføring av dørprosjekt - Bytting av ytterdører, kjellerdører og dører til vaskerom, samt låssystem

Det har vært et omfattende prosjekt med bytting av ytterdørdører til de ulike oppgangene A-H, kjellerdører og dører til vaskerom, samt låssystem. Prosjektet startet med innhenting av tilbud i 2023. På grunn av prisstigning ble låsesystemet bestilt i 2023, mens valg av dører og avtale med Totalentreprenør (Oslo låsservice AS) og OBOS prosjekt ble utsatt på grunn av usikkerhet knyttet til om tiltaket var søknadspliktig eller ikke. Det ble avholdt en rekke møter og befaringer.

Prosjektet var søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven, noe som innebar at Styret engasjerte Enerhaugen Arkitektkontor som Ansvarlig søker. Søknad om utskiftning av ytterdører ble sendt 16. februar 24. Enerhaugen Arkitektkontor mottok anmodning om omprosjektering 23. februar 24. Styret ble da enige med arkitekt, OBOS prosjekt og Totalentrepenør om å imøtekomme kommunen på noen av punktene. Dette innebar ny søknad. Resultatet innebærer at dørene er mer eller mindre tilsvarende de tidligere dørene, sett bort i fra materialvalg da dette ville medføre en vesentlig større kostnad. (De tidligere tredørene er byttet til metalldører med automatikk og nytt nøkkelsystem).

Avtale med Totalentrepenør ble signert i juni 2024, og prosjektet ble gjennomført i perioden september – oktober 2024.

Styret sto for informasjon om gjennomføring, bruk og utlevering av nøkler til beboere. En del oppfølgingsarbeid i ettertid knyttet til automatikk på dører, ledninger og brukerfeil av nøkler.

Reforhandling av avtaler

Styret har i 2024/2025 reforhandlet flere avtaler.

Forsikring: Vi byttet fra bygningsforsikring fra Gjensidige til If. Bakgrunnen for dette var at vi kunne få en vesentlig lavere forsikringspremie hos If.

Brebånd: Vi inngikk en ny kontrakt med Telia for de neste to årene. Reforhandlet avtale ga en lavere pris uten at dette gikk på bekostning av ytelse/hastighet.

Forretningsfører: Vi fikk forhandlet ned prisen på OBOS sitt forretningsførerhonorar.

Rente fellesgjeld: Renten på felleslånet i Handelsbanken ble forhandlet ned. Vi har i dag en konkurransedyktig rente på felleslånet.

Taggeavtale: Taggeavtalen med Alliero ble sagt opp. Vi valgte å si opp avtalen fordi vi opplevde at Alliero ikke leverte i henhold til kontrakt og våre forventninger. Per i dag er det vaktmester som tar seg av denne oppgaven. Vi leier inn et profesjonelt firma fra gang til gang dersom det anses nødvendig.

Eiendomsskatt: Vi oppdaget at Oslo kommune fakturerer eiendomsskatt til oss. Det er næringsdelen til Torshov invest som genererer eiendomsskatten. Viderefakturering av dette har aldri blitt fulgt opp fra tidligere styrer. Vi har derfor, i samråd med OBOS,

viderefakturert dette for de siste tre årene. Dette er det vi maks kan etterfakturere etter foreldelsesloven.

Total besparelse på dette arbeidet er estimert til ca. 500 000 kroner. Dette er sterkt en medvirkende årsak til at vi ikke trengte å øke felleskostnadene ved årsskiftet 2024/2025. Innsparingene viser viktigheten av et proaktivt styre som er opptatt av en god og fornuftig økonomiforvaltning i aksjelaget.

Henvendelser fra beboere

Styret besvarte i perioden fra forrige årsmøte i juni 2024 og frem til i dag nærmere 200 henvendelser fra beboere i Vibbo og per e-post. (denne er lett å glemme, men utgjør en del jobb)

Vinduer

Det er planlagt bytte av vinduer i 2025. Dette arbeidet startet i feb-25. Det ble da inngått en avtale med OBOS prosjekt, hvor de stiller med bistand og ledelse for prosjektet. Det ble etter befaringer både med OBOS og ulike entreprenører bestemt å gå for tilbud gitt av Palmgren AS. Det er planlagt prosjektstart i uke 33. Mer informasjon om prosjektet legges tilgjengelig for beboere i eget skriv.

Enovo- Energikartlegging

Styret har søkt Envov om støtte til energikartlegging av bygget. Fristen til å sende inn rapport er 22. November 2024. Støttet bidrar til at styre kan gjennomføre en kartlegginger av bygget, som på sikt kan være med på å gi besparelser knyttet til varmetap, strøm etc. OBOS prosjekt er engasjert for karlegging av vårt bygg.

HMS-runde: det meste var OK, men noen sikringsskap i gangene var åpne, de ble lukket av beboere.

Brannslukningsapparater i fellesområder som var utgåtte er skiftet. Brannvarslere i orden.

Montering av snøfangere: For å øke sikkerheten ved snøfall i bakgården vår, valgte vi å utbedre snøfangerne på taket. Vi installerte en 3-rørs sikkerhetsnetting på de 2-rørs snøfangerne vi hadde på taket fra før. Dette er en spesialtilpasset netting av stål tilsvarende høyden som på et 3-rørs gjerde. De nåværende snøfangerne skal ha en levetid på 30 år. I forbindelse med montering av snøfangere, ble det også gjennomført en takinspeksjon. Taket vårt er i god stand. Vi har ikke mønebånd, det er ikke et krav, men det kan være aktuelt på sikt. Vi har ikke prioritert det i denne omgang.

Dugnad: Det har blitt gjennomført en høstdugnad og en vårdugnad. Vi har klargjort bakgården for vinter og sommer med hagestell, raking av løv, mosefjerning, hekkeklipp etc. Vaskeriene har blitt vasket. Vi har vasket vinduer i oppganger, ryddet fellesarealer på loft og i kjeller, beiset pergola, oljet utemøbler og plattinger og malt dugnadsdør. På høstens dugnad ble "gulvet" på brannbalkongene i langblokka renset

for alger, sopp og grønske. På vårdugnaden gjorde vi det samme i kortblokka, men vi mangler fortsatt 5 etg. Dette er planlagt på dugnaden til høsten 2025.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak skifte av hovedinngangsdører og ståldører med automatikk i boligselskapet ble lavere enn budsjettert. Det er budsjettert med for høye kommunale kostnader. Energi /fyring er lavere på grunn av lavere forbruk og pris

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 548 786 og den er god for et ordinært driftsår.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

.

Til generalforsamlingen i AS Torshovgaten 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Torshovgaten 15 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

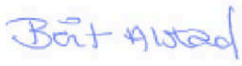
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

Oslo, 3. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AS TORSHOVGATEN 15
ORG.NR. 821 584 752, KUNDENR. 5551

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 669 112	5 388 571	5 670 000	5 744 000
Andre inntekter	3	323 970	241 070	327 561	328 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 993 082**	**5 629 641**	**5 997 561**	**6 072 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 790	-34 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-240 000
Avskrivninger	14/15	-213 074	-70 057	-77 057	-77 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-181 700	-172 795	-183 162	-153 000
Konsulenthonorar	7	-95 532	-20 531	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-2 306 830	-739 493	-2 415 000	-516 000
Forsikringer		-584 207	-549 946	-605 000	432 000
Kommunale avgifter	9	-939 089	-822 825	-1 035 372	-1 164 000
Energi/fyring	10	-1 230 628	-1 337 838	-1 270 000	-1 270 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 618	-312 946	-335 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-437 379	-417 439	-458 600	-478 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 541 222**	**-4 671 034**	**-6 710 981**	**-4 779 000**
DRIFTSRESULTAT		**-548 140**	**958 607**	**-713 420**	**1 293 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	144 721	114 722	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-463 122	-422 890	-458 000	-431 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-318 401**	**-308 168**	**-448 000**	**-421 000**
ÅRSRESULTAT		**-866 541**	**650 439**	**-1 161 420**	**872 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	650 439		
Fra opptjent egenkapital		-866 541	0		

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

AS TORSHOVGATEN 15
ORG.NR. 821 584 752, KUNDENR. 5551

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 626 895	17 804 944
Andre varige driftsmidler	15	4	35 029
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 626 899**	**17 839 973**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 860	382
Forskuddsbetalte kostnader		0	326 067
Andre kortsiktige fordringer	16	55 954	0
Driftskonto OBOS-banken		412 959	90 861
Sparekonto OBOS-banken		1 361 095	2 989 559
Sparekonto OBOS-banken II		6 461	6 235
SUM OMLØPSMIDLER		**1 858 328**	**3 413 103**
SUM EIENDELER		**19 485 227**	**21 253 077**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		11 209 578	12 076 119
SUM EGENKAPITAL		**11 319 578**	**12 186 119**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 613 708	7 877 523
Annen langsiktig gjeld	19	242 400	224 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 856 108**	**8 101 923**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 889	91 110
Leverandørgjeld		216 103	870 499
Påløpte renter		2 476	2 461
Påløpte avdrag		0	965
Annen kortsiktig gjeld	20	1 074	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**309 542**	**965 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 485 227**	**21 253 077**
Pantstillelse	21	10 000 000	10 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.05.2025
Styret i AS Torshovgaten 15

Jon Henrik Vold Alexander Bergli Verdich Anna Syrstad

Sigrid Steinsland

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 669 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 669 112**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Torshov Invest AS, viderefaktureringer	264 630
Torshov Invest AS eiendomsskatt 2021 till 2023	59 340
SUM ANDRE INNTEKTER	**323 970**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 654
OBOS Prosjekt AS	-37 435
Enerhaugen Arkitektkontor A/S	-54 443
SUM KONSULENTHONORAR	**-95 532**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 148 534
Drift/vedlikehold VVS	-5 275
Drift/vedlikehold elektro	-49 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 966
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 463
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-11 473
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 306 830**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-632 100
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-939 089**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 004
Fjernvarme	-1 174 624
SUM ENERGI / FYRING	**-1 230 628**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 750
Annet driftsmateriale	-4 105
Vaktmestertjenester	-198 829
Vakthold	-34 442
Renhold ved firmaer	-118 827
Snørydding	-60 282
Andre fremmede tjenester	-1 663
Trykksaker	-32
Andre kontorkostnader	-190
Porto	-50

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

Bankgebyr	-4 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 379**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	84 166
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	914
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 641
SUM FINANSINNTEKTER	**144 721**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-463 040
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	**-463 122**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 436 767
Avskrevet tidligere år	-1 726 171
Våtromsrehabilitering 2004	14 836 157
Avskrevet tidligere år	-741 808
Avskrevet i år	-178 050
SUM BYGNINGER	**17 626 895**

Gnr.225/bnr.300
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert 2025	55 954
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**55 954**

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-2 194 677	
Nedbetalt tidligere	60 208	
Nedbetalt i år	120 026	
		-2 014 443
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-1 514 169	
Nedbetalt tidligere	38 357	
Nedbetalt i år	75 397	
		-1 400 415
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2023	-4 305 413	
Nedbetalt tidligere	38 171	
Nedbetalt i år	68 392	
		-4 198 850
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 613 708**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-18 000
Leieboerobligasjoner (obligasjonsinnskudd)	-224 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-242 400**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-1 074
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 074**

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 613 708
TOTALT	**7 613 708**

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

Bygninger	17 626 895
TOTALT	**17 626 895**

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er
Selskapsnummer: 5551 **Selskapsnavn:** AS TORSHOVGATEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Kenneth Dokkken fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexander Bergli Verdich og Anna Syrstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.

Generalforsamlingen vedtar å oppgradere vaskerommene i kjelleren, inkludert utskifting av vaskemaskiner og tørketromler som er ute av funksjon eller av eldre type. Styret gis mandat til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en økonomisk ramme godkjent i budsjett eller ved særskilt finansiering.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innstallering av sykkelbod med lås.

Generalforsamlingen vedtar å oppføre en låsbar sykkelbod , for sikker og værbeskyttet oppbevaring av sykler og sykkelutstyr. Styret bes utrede kostnader og fremdriftsplan.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Automatiske dører på øvrige innganger.

Generalforsamlingen vedtar å installere automatiske døråpnere på byggets sideinnganger i tillegg til hovedinngangen, for å forbedre tilgjengeligheten. Styret gis fullmakt til å gjennomføre installasjonen innenfor realistisk kostnadsramme.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.

Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en teknisk vurdering med sikte på å oppgradere radiatorer og etterisolere lufteventiler under vinduer, for å bedre energieffektiviteten. Eventuelle tiltak gjennomføres basert på anbefalinger og kostnadsoverslag fra fagkyndig instans.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Installasjon av flaggstang i bakgården.

Generalforsamlingen vedtar å installere flaggstang på eksisterende fundament i bakgården. Styret bes sørge for praktisk gjennomføring og anskaffelse av flagg og eventuelle tilhørende komponenter.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Gjenopptakelse av balkongprosjektet.

Generalforsamlingen vedtar å gjenoppta prosessen med balkongutbygging, herunder å sende ny søknad til relevante myndigheter for godkjenning. Styret gis fullmakt til å engasjere prosjekterende part og fremlegge ny plan og kostnadsoverslag for videre behandling.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.

Generalforsamlingen vedtar å innføre en egenandel for bruk av fellesvaskeriet. Styret gis i oppdrag å fastsette beløp og praktisk løsning, samt å implementere ordningen fra og med 1. september 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag om økning i styrehonorar.

Generalforsamlingen vedtar å øke det totale styrehonoraret fra kr 190.000 til kr 240.000 med virkning fra inneværende år, som kompensasjon for økt arbeidsmengde og ansvar. Justeringen baseres på indeksregulering og endringer i oppgaver og ansvarsnivå.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Alexander Bergli Verdich

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Janne Nevland
- [ ] Kaja Blyverket
- [ ] Sigrid Steinsland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kjetil Kooyman
- [ ] Mari Hasle Hagelund

**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 AS TORSHOVGATEN 15

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Kenneth Dokkken fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Bergli Verdich og Anna Syrstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 240 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.

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

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

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

7. Innstallering av sykkelbod med lås.

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

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

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

8. Automatiske dører på øvrige innganger.

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

Styrets innstilling
4 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

9. Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.

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

Styrets innstilling
4 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

10. Installasjon av flaggstang i bakgården.

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

Styrets innstilling
3 Nøytrale, 1 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

11. Gjenopptakelse av balkongprosjektet.

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

Styrets innstilling
4 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

12. Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.

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

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

13. Forslag om økning i styrehonorar.

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

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

Styrets innstilling
4 positive.

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Bergli Verdich (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Bergli Verdich

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Kaja Blyverket
Janne Nevland
Sigrid Steinsland

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

Mari Hasle Hagelund
Kjetil Kooyman

Vedtekter

for Torshovgaten 15 boligaksjeselskap
org nr 821 584 752

vedtatt på generalforsamling den 10 mai 2006

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

11. Kommunikasjon fra forretningsfører til aksjeeiere.

11-1Elektronisk formidling.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Ro

Det skal være ro i hele sameiet:

Alle hverdager. kl. 23:00 – 08:00

Lør- og søndag: kl. 23.00 – 10:00

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

Skader e.l.

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

Bruksoverlating/fremleie

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

Fellesrom

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

Vaskeri/Tørkerom

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

Vasketider:

mandag – fredag kl. 07.00 – 22.00

lørdag – søndag kl. 07.00 – 22.00

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

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

Bruk av tørkerom og rulle

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

Vinduer og dører

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

Brannbalkonger

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

Balkonger

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

Markiser o.l.

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

Husdyr

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

Gårdsplassen

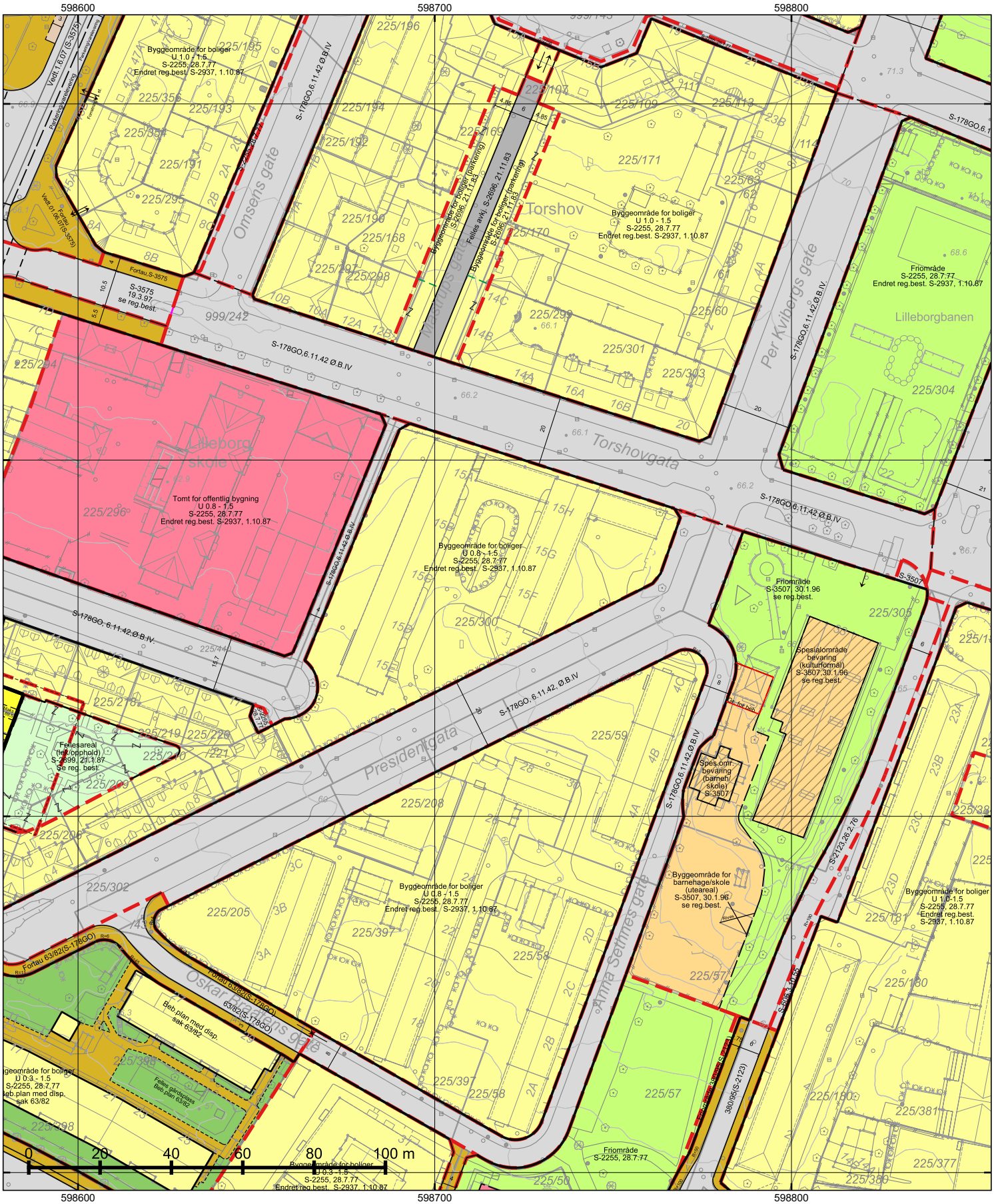
Motorkjøretøy kan stå i gården kun for av- og pålessing. Parkering skal skje i gatene. AS Torshovgaten 15 har avtale om borttauing av biler. Ulovlig parkerte kjøretøy kan fjernes for eiers regning og risiko. Sykler plasseres i sykkelstativene. Benker og bord i gårdsrommet er til for
alle beboerne, og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

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Dugnad

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

Styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

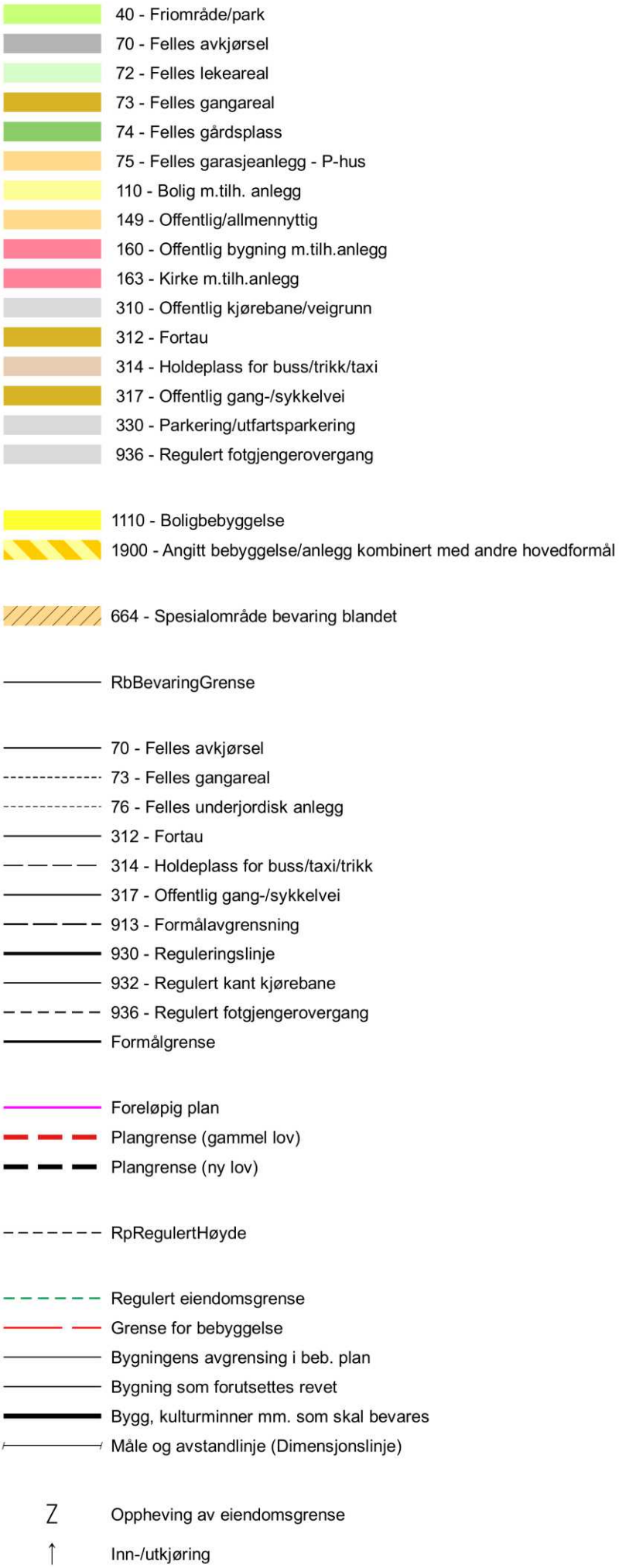
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

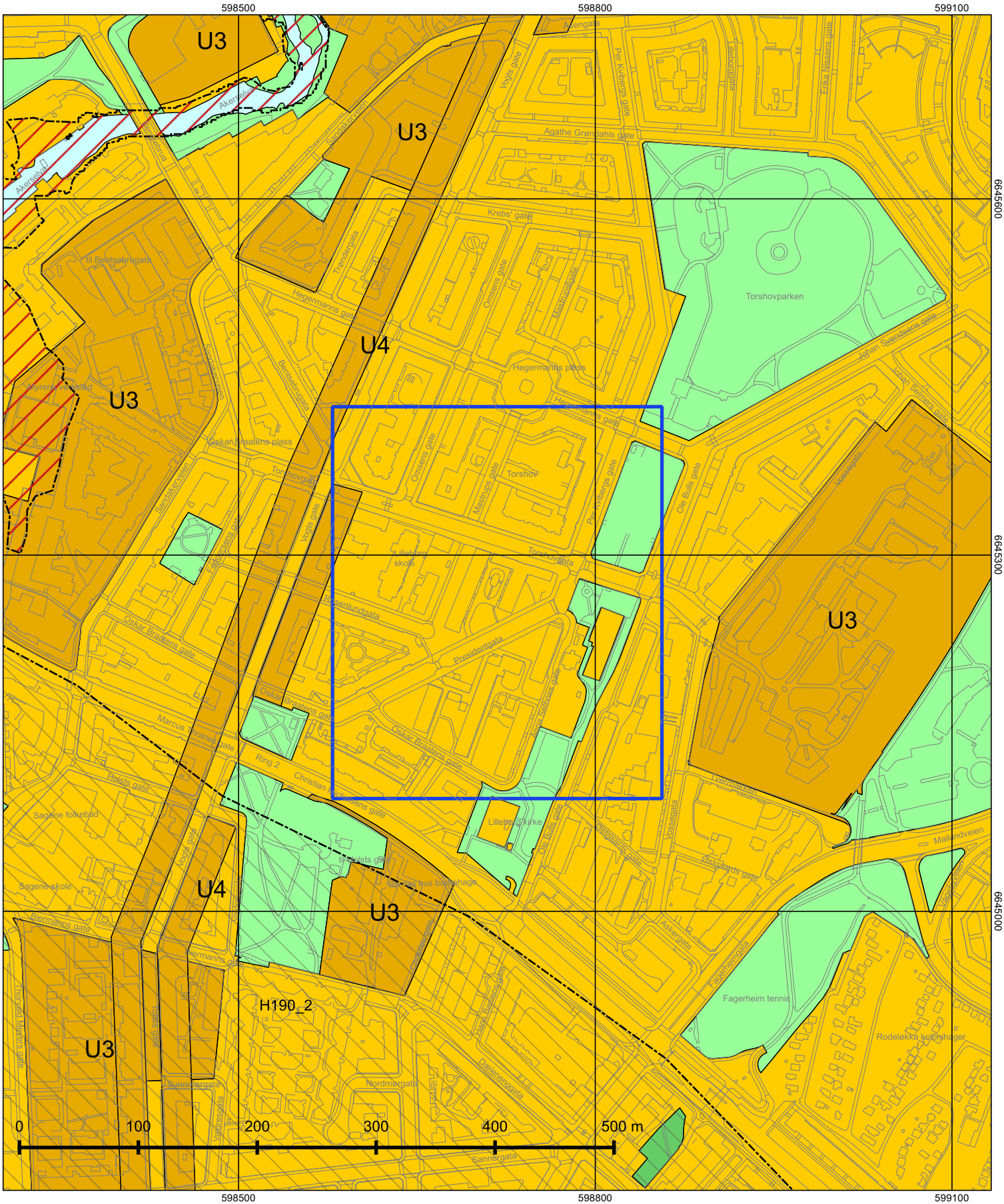
PlottID/Best.nr: 148599/ 86521004
Adresse: Torshovgata 15
Gnr/Bnr: 225/300
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148599/86521004
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
TORSHOVGATA 15F

Dato: 15.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521004
8811554

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 300

Vi viser til bestilling av 20251015 for TORSHOVGATA 15F.

GNR. 225 BNR. 300

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1938.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6697 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

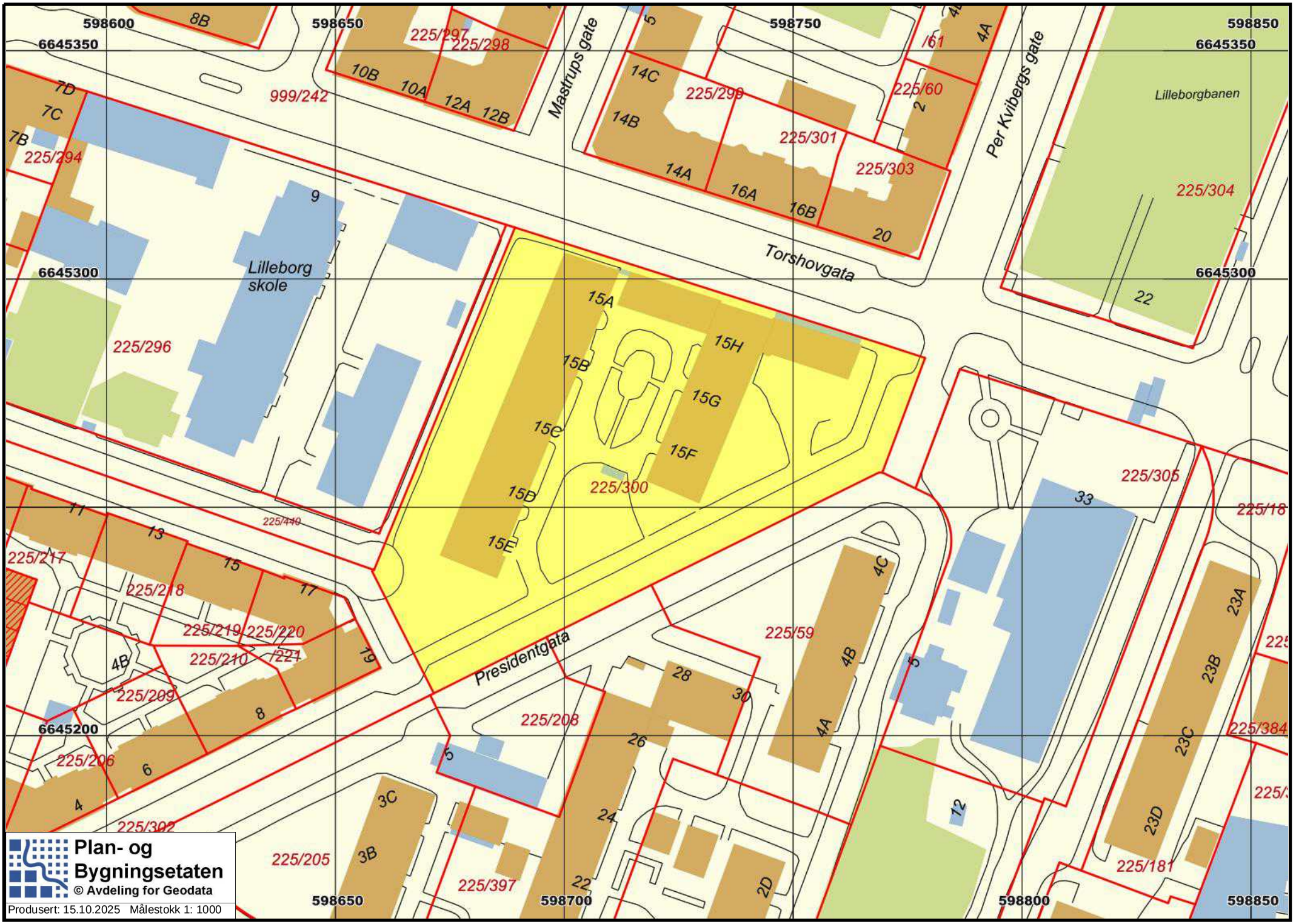
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598600
598650
598700
598750
598800
598850
6645350
6645300
6645200
Torshovgata
Presidentgata
Mastrups gate
Per Kvibergs gate
Lilleborg skole
Lilleborgbanen
225/294
225/296
225/297
225/298
225/299
225/300
225/301
225/303
225/304
225/305
225/60
225/59
225/208
225/209
225/210
225/217
225/218
225/219
225/220
225/221
225/205
225/206
225/302
225/397
225/181
225/384
999/242
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.10.2025 Målestokk 1: 1000

Blokk. 1.

Torshamn pl. 15.

503 / 1938.

Vänersborg.

ANMELDELSE.

9 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 494/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

V

Ekspedisjons-Dokument

Opmålingschefen Mott: 28. MRS 1938

angående våningshus og butikkbygning

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

Innlevert 25. mars 1938. Attestert

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

Oslo den 26-3-1938.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 28. MRS. 1938

Torshovgaten 15 Blokk II, våningshus og butikkbygning.
Bygningschefens eksp. av 26/3-1938.

Oversendes herr reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 15 Torshovgaten, som er en parsell av nr. 19 Torshovgaten.

Målebrev er rekvirert og er under utarbeidelse.

Det med brun strek inntegnede areal må erhverves av nr. 33 Torshovgaten tilhørende A/S Oslo Sporveier.

Oslo opmålingsvesen, den 28. mars 1938.

A. E. Syvertsen

M/GL

Torshovgaten 15, blokk II.
Opm.chef.eksp.av 28/3 38.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 002399 -1. APR. 1938
RØRLEGGERAVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Torshovgaten er regulert 20 m. bred med 2 m. tilbaketrukket byggelinje på sydsiden.

Presidentgaten er regulert 20 m. bred med 7,5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden. Den anmeldte bygning er vist i overensstemmelse med plan godkjendt av reguleringsrådey 22/12 1936.

Mot Torshovgaten er regulert 5 m. dype 1 etasjes uthus. Bygningsblokkens regulerte gesimshöide kote 79,0 er inntegnet på fasadeoprisset bl. 8 med blå linje.

Den regulerte reviderte höide i Torshovgaten ved Mastrups gates midtlinje er kote 65,75. Herfra stiger den mot öst med 1:1860 efter midtlinjen til kote 65,80 ved Christies gates midtlinje. Fortågstigningen er 12 cm. Hensyn må tas til den bestående kantstenshöide.

Den regulerte höide i Presidentgaten ved Rosenlundgatens nordöstside er kote 59,80. Herfra stiger den mot nordöst med 1:21,6 efter midtlinjen til kote 65,40. Fortågstigningen er 12 cm.

For eiendommen gjelder byplanvedtekt 136 stadfestet av arbeidsdepartementet 29/10 1936.

Oslo reguleringsvesen, den 30, mars 1938.

Harald Hals

AEJ/GE.

J.nr. 2399/1938. matr.nr. 15 Torshovgaten, Blokk II.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 62,20 og + 63,50 approberes.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest

Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi yderligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfrem dette skulde vise sig nödvendig.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 60 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

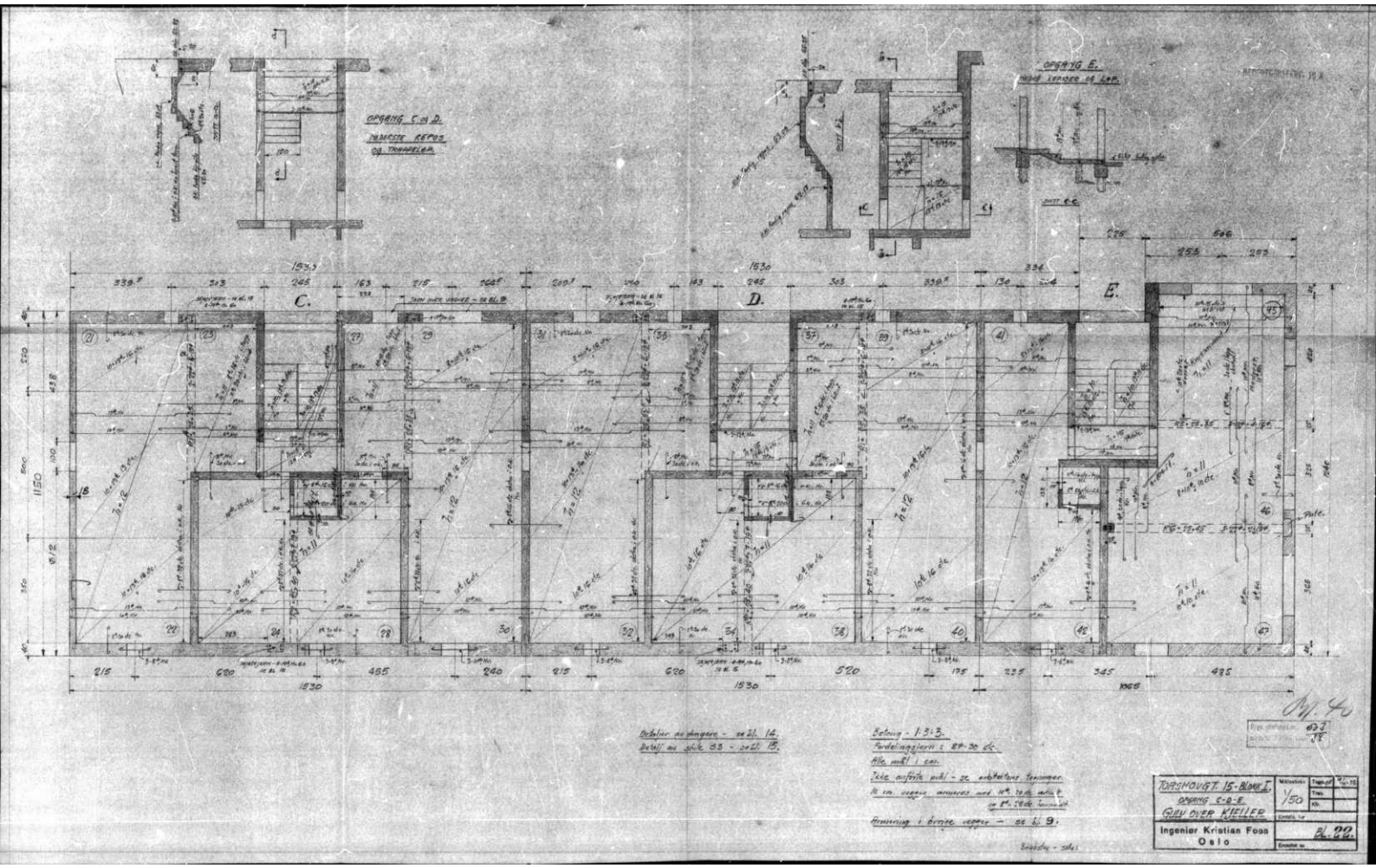
Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 19 april 1938.

Aut. 20 APR. 1938 497/38

Bl. 10 Brandst. bekjentgjør.

Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 21. april 1938.



Betalar av stangere - se bl. 14.
Betalj av side 33 - se bl. 15.

Betong - 1:3:3.
Fordelingsjern : 8# 30 cc.
Alle mål i cm.
Tekk asfalts mål - se arkitektens tegninger.
Ø 10 cm. overgr. armeres med 10 mm. mellom 6 og 8 mm. tverrjern.

Armering : bretter, oppgr. - se bl. 9.

DRAMMENSVEIEN 15 - BLOKK I.	Målestokk: 1/50	Tegn. av:	Kontr. av:
OPGANG C-D-E.		Trac.	
GAVL OVER MIDTFELT		Kfr.	
Ingeniør Kristian Foss Oslo		Erstatter nr.	Bl. 20.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Kontraktsnummer: 162044

5551-1-050 Oslo:15.10.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Torshovgata 15 As	org.nr: 821584752
Boligens adresse:	Torshovgata 15 F, 0476 OSLO, 0476 OSLO	bolig nr: 050
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Nuf	polise nr: 1111
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Solhaug, Trine Høstmark	10.01.1992

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Andelsobligasjon	2200	80	Forretningsfører	
Aksjer	1000	80	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 162044

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
24.06.2024	Dnb Boligkreditt AS	130	AVTALEPANT

Torshovgata 15 As
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Torshovgata 15F

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	18 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	1 min
Coop Extra Vossegata	3 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	10 min
Apotek 1 Torshov	5 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	2 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Ringnes Park	9 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

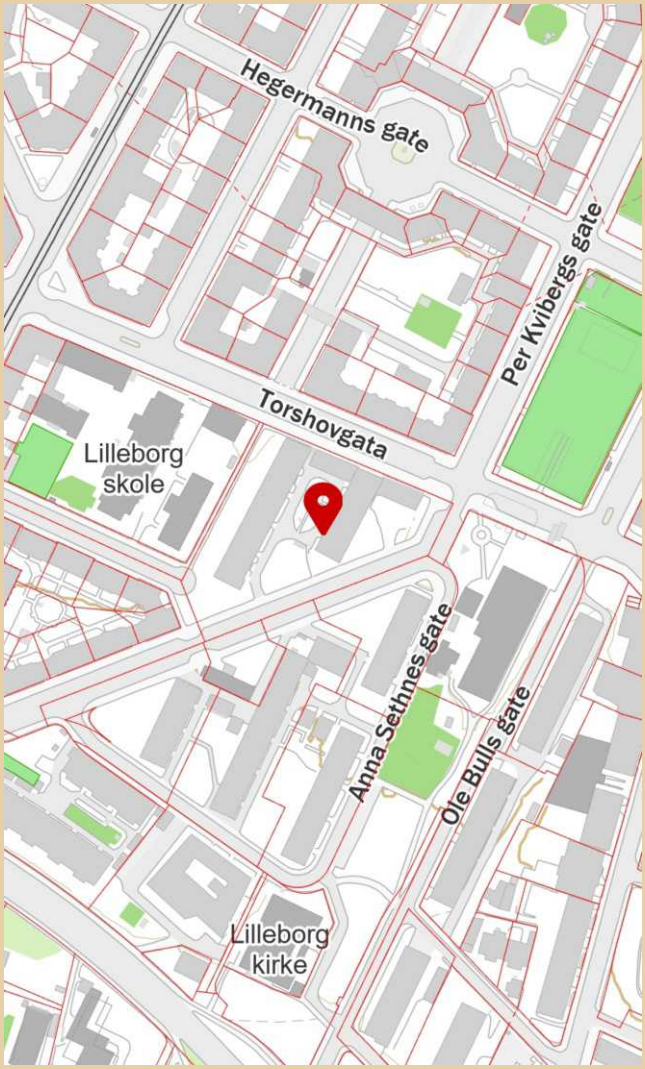
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- 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

Torshovgata 15F

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oskar Braatens gate 17 - 12073	2 min
Oskar Braatens gate 17 - 12071	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	18 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

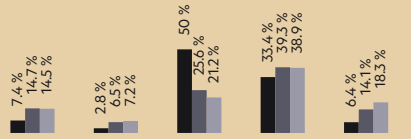
BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	1 min
Coop Extra Vossegata	3 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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
- Buss

SPORT

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	2 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Ringnes Park	9 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

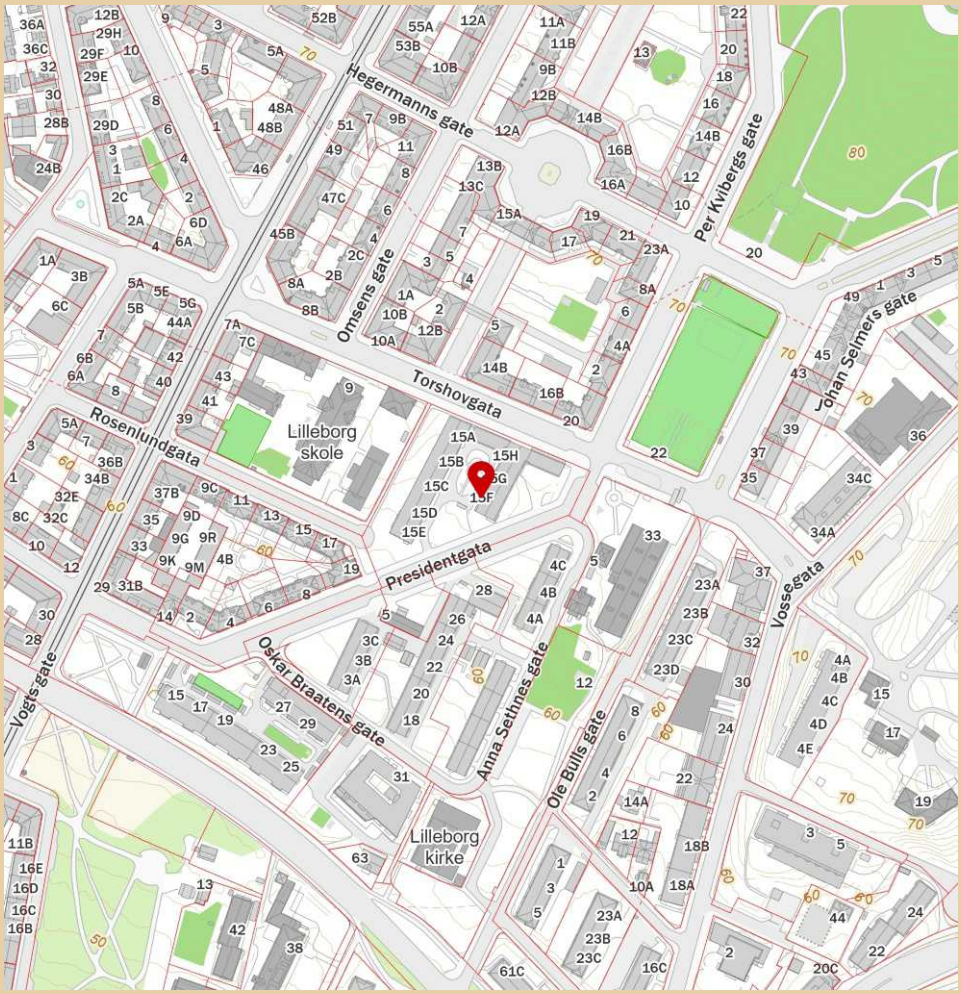
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Torshovgata 15F

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	18 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	1 min
Coop Extra Vossegata	3 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	10 min
Apotek 1 Torshov	5 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	2 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Ringnes Park	9 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

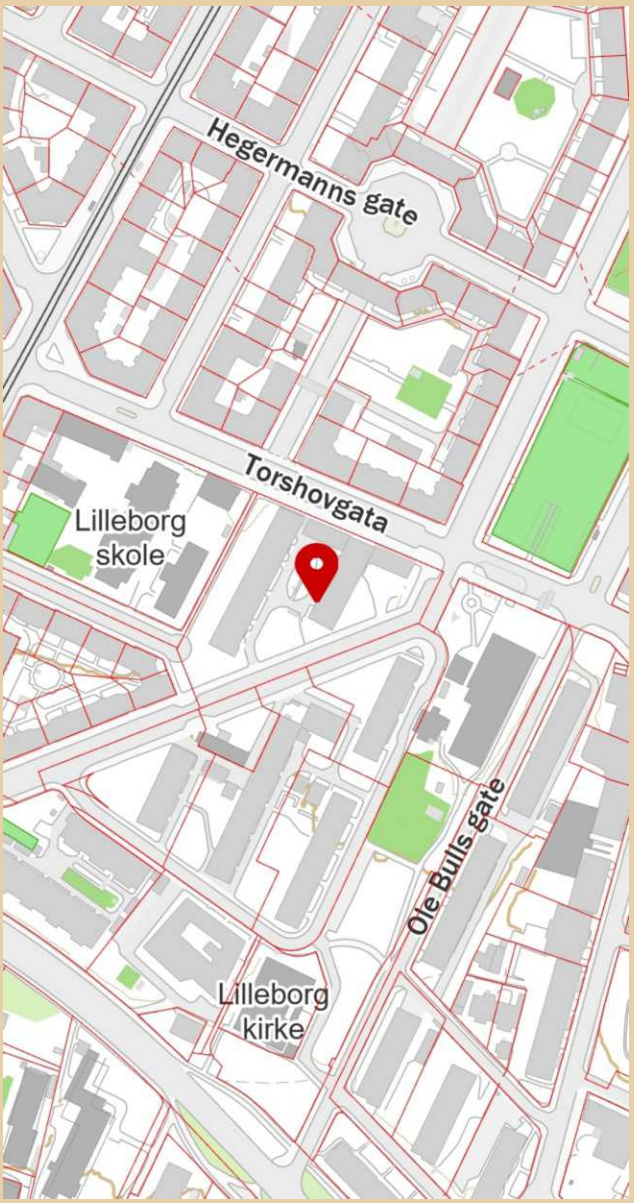
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- 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:
Torshovgata 15 F, 0476 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 300, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251149

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
