

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 16 500 000,-

Omkostn.: Kr 413 850,-

Total ink omk.: Kr 16 913 850,-

Felleskostn.: Kr 3 244,-

Selger: Jana Roostik

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1904

BRA-i/BRA Total 129/151 kvm

Tomtstr.: 678.9 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 886

Snr. 4

Oppdragsnr.: 1007250053

Total makeover! Fornyet 4-roms med smart planløsning og lune soner Peis | 2 bad | 3 soverom

Meget attraktiv og rolig beliggenhet på Frogner i enveiskjørt gate på hjørnet av Tors gate/Eckersbergs gate. Få minutters gange til forretninger, hyggelige kaféer og restauranter, skole og barnehager samt kinoer, post og vinmonopol m.m. Kort vei også til Frognerparken, Vestkanttorvet, Langaardsløkken og en ny liten park på hjørnet av Bondebakken og Gyldenløves gate.

- Leiligheten har ikke vært bebodd siden oppussing ble ferdigstilt
- Perfekt for familien som vil bo komfortabelt
- Generøs takhøyde på hele 2,95 m.
- Nye 3-lags vinduer (2024) ut mot bakgård
- Hjørnepeis (2025)
- Rosett og stukkatur
- Fiskebensparkett
- 2 delikate bad (2024), ett m/badekar
- Separat vaskerom
- Hovedsoverom en suite og med stort garderoberom

I Finn-annonse er det benyttet 0266 postnummer da Finn har egendefinerte områder/tilhørighet. Postnummer til denne adressen er 0260.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	79
Formuesverdi	88
Meglerbrev	89
Reguleringskart	91
Ekspedisjonsdokument WC	102
Tegninger	107
Vedtekter	111
Protokoll	122
EO årsmøte	124
Årsberetning	130
Husordensregler	153
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 151 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 m² Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, 3 Soverom, 2 Bad, Omklæringsrom.

BRA-e: 2 m² Ekstern bod i baktrapp

Kjeller

BRA-e: 20 m² Kjellerboder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

678.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent beplantet forhage mot Eckersbergs gate. Opparbeidet gårdsrom belagt med belegningsstein. Sykkelparkering og utemøbler til felles benyttelse.

Beliggenhet

Meget attraktiv og rolig beliggenhet på Frogner i enveiskjørt gate på hjørnet av Tors gate/Eckersbergs gate. Få minutters gange til forretninger, hyggelige kaféer og restauranter, skole og barnehager samt kinoer, post og vinmonopol m.m. Kort vei også til Frognerparken, Vestkanttorvet, Langaardsløkken og en ny liten park på hjørnet av Bondebakken og Gyldenløves gate. Trikk i Frognerveien, Kirkeveien og på Briskeby + buss i Kirkeveien og i Bygdøy allé.

Adkomst

Enkel adkomst via felles oppgang og privat forgang | eksklusivt for hjørneleilighet og naboileilighet. Adkomst til oppgangen fra Tors gate | via port. Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se <https://www.ruter.no>.

Bebyggelsen

I nabolaget ligger byvillane og klassiske Frogner bygårder på rekke og rad, mange av bygårdene med nydelig portaler og forhaver.

Barnehage/Skole/Fritid

Nordraaksgate barnehage AI, Hegdehaugen barnehage og Frogner barnehage.

Skolekrets

Uranienborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Elisenberg med linje 12 ca 300 m

Buss: Elisenberg med linje 12N ca 300 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,2 km

Tog: nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 1,8 km

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med malt puss på fasader, vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass, malte dører og saltak antatt teknet med takstein eller plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Ferdigattest foreligger.

Beskrivelse: Alle bad og vaskerom ble renoveret i 2024 utført av: Ign VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.

Beskrivelse: Badet ble totalrenoveret i 2024, inkludert nytt tettesjikt/membran, nytt sluk og komplett utskifting av alle rør. Arbeidet er fagmessig utført av autorisert rørlegger og snekker. Ferdigattest foreligger.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegget i forbindelse med totalrenovering av badet. Arbeidet er kontrollert av uavhengig kontroll av våtrom i 2025 av sertifisert ing. bedrift Siv.ing Frode Soløy AS

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

Beskrivelse: Dette er ukjent for oss. I kjellerboder/ kjeller til gården lukter det kjeller. Om dette er fukt eller annet kan ikke svare på da vi ikke vet. Bod i baktrapp fremstår som at det er fukt i vegg. Men dette vet vi ikke.

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

Beskrivelse: Ja, det er avdekket løs puss på fasaden mot Eckersbergs gate. Fikk beskjed fra sameiet i mars 2025. Sameiet jobber med plan og utbedringsarbeid er igangsatt eller planlagt.

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

Beskrivelse: Torsgate 5 har hatt noe setnings påvirkning over tid, særlig i området der bygget møter nabogården i Eckersbergs gate, da det er en gammel bygård. Dette synes godt fra utside bygg Vi har ingen informasjon om hvor vidt det er andre setningsskader /skjevheter i bygget enn det som er nevnt.

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

Beskrivelse: Ja, det er utført arbeid på el-anlegget. Hele det elektriske anlegget ble oppgradert med ny installasjon, inkludert nytt sikringsskap. Alt av elektrisk arbeid er nytt. Utført av: Rettel Elektro AS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble utført noe arbeid på taket tidligere. Her må informasjon hentes fra styret, da arbeidet ble gjort før vi overtok leiligheten, i regi av sameiet.

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

Beskrivelse: Deler av kjeller i bygården er bygget om til bolig. Loft ble bygget ut en gang fra råloft til boliger. Vi har ingen ytterligere kunnskap om dette. Leilighetene i 1. etasje ble seksjonert etter eierseksjonslovens bestemmelser på 1980-tallet, sammen med alle leilighetene i bygget, men oppdelingen ble ikke søkt om hos Plan- og Bygningsetaten på den tiden. Dette ble først oppdaget i 2023 av tidligere eier. Etter dette ble nødvendige endringer byggmeldt, og alt er nå i orden med bygningsmyndighetene. Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Beskrivelse: 202454091 - Byggesak. Ferdigattest utstedt 14.05.2025.

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)? Selger har ikke bebodd leiligheten da det har vært pågående oppussing som ble ferdigstilt i 2025. Derfor har selger ikke spesifikk kunnskap om eiendommens tilstand, og det kan finnes feil eller skader som ikke er eksplisitt opplyst om.

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

Beskrivelse: Det foreligger planer og diskusjoner knyttet til rehabilitering fasade og brannsikring av kjeller. Hva som er konkludert med, vet vi ikke. Her må det hentes informasjon fra styret.

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder 3 soverom, entré/gang, 2 bad, stue i åpen løsning med kjøkken, omkleddingsrom, gang og separat vaskerom.

Leiligheten er blitt oppusset i 2024/2025 med fiskebensparkett, nytt kjøkken pluss begge bad og vaskerom. Det er også skiftet vinduer som er vendt mot bakgård, samt en modernisering av alle rom i form av overflateoppussing. Se tekst under angående total oversikt over modernisering og påkostning.

Standard

UTVENDIG

Vinduer med 2-lags glass fra 1987 og nye 3-lags vinduer. Det er nye malte lyd/brannklassifiserte ytterdører.

INNVENDIG

Gulv med fiskebensparkett, fliser, sisal og enstavsparkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Det er nye overflater og gulv. Etasjeskillere med trebjelkelag. Originale teglsteinspiper. Eier opplyser at piper er rehabilitert. Det er montert ny peis i stue/kjøkken. Innvendige nye malte dører.

Bad 1

Nytt fliselagt bad med dusj, servant og veggmontert wc. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet. Fliselagte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er servantskap med malte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og de er regnfallsdusj. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vaskerom

Nytt vaskerom med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet. Malte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er montert glatt servantskap i rommet. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Bad 2

Nytt fliselagt bad med dusj, servant, badekar og veggmontert wc. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet. Fliselagte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plasts luk med dokumentert utførelse på membran. Det er innredning med malte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN

Ny kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet har frittstående kjøkkenøy. Kjøkkenet har integrert komfyr, bred induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ny platetopp med kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er nye vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Koblingsskap er i vegg i entre. Det er nye avløpsrør i plast innvendig i boligen. Det er mekanisk avtrekk fra badet, og ellers tilluft fra ventiler i vinduer. Eier opplyser at det er montert ny bereder på 300 liter i boligen. Bereder er plassert over himling til bad. Det er nytt elektrisk anlegg i boligen med automatsikringer. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Info fra takstmann:

Bolig med ny god standard. Boligen er i 2024/2025 påkostet med bl.a. overflater, gulv, dører, flere vinduer, el-anlegg, rør opplegg, bereder, diverse skillevegger, 2 flislagte bad vaskerom, kjøkken med hvitevarer, peis m.m. Det er eldre pipe, flere vinduer m.m. Ferdigattest utstedt 14.05.2025 basert på dagens bruk av rommene | plantegning.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Radon
- Ventilasjon
- Avtrekk kjøkken
- Ventilasjon vaskerom

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Info fra selger:

Arbeidet er utført av fagpersoner. Dokumentasjon for El, rør, membran foreligger.

1. 2024 utført ny el installasjon i leiligheten av fagfolk Rett Elektro AS dokumentasjon følger med. Belysning med dimmer, varmekabler på 2 bad, vaskerom og gang. ELKO PLUS stikkontakter, bryter, dimmer. Spotter i kjøkken Astro Ascoli recessed.
2. Oppgradering av bad: veggghent WC (innbygd TECE seal bag kasse), membran (Weber membran system), varmekabler i gulv (alt av el.arbeid utført av fagfolk Rettel Elektro AS) . Ny 300L varmtvannsberederer installert i gjeste bad. Rør - arbeid utført av fagfolk IGN VVS AS.
3. Flis: Masterbad Provenza Unique Travertine, Gjeste bad: Provenza Eureka Bianco, Vaskerom og gang: Terazzo ERGON Lombarda, Cenere Mix. Nye: dusj vegger, servantbatteri, veggghent WC Geberit Acanto , dusjsett fra Grohe 310 XXL , elektrisk håndkletørker TAMBURIN 24-4019, badekar Balteco Azzur 155, servantbatteri, badekarbatteri: HansGrohe Vivenis. Vaskerom: vegghengt servant, uttak for vaskemaskin i servant.
4. 3 Nye vinduer (bakgård) fra 2024 Viking Windows AS.
5. Nytt kjøkken, garderobe, walk-in, baderom og vaskerom servanter. Alt lagt av møbelsnekker Miar Sisustus etter interiør arkitektens skisser. Komposit Benkeplate kjøkken og kjøkken øy Techistone Noble Supreme White, installert av leverandør Granitop AS. Hvitevarer Miele. Koketopp med integrert vifte. Nedlimt kjøkken vask fra Franke og blandebatteri fra Hansgrohe (pull out).
6. Ny Inngangsdør (brann EI30 og lydklassifert) og Brann- og lydklassifisert dør til trappeløp. Spesiell farge samme som alle møbler i leiligheten.
7. Nye innedører. Spesiell farge samme som alle møbler i leiligheten. Håndtak fra Mandelli 1953 Grint Matt Bronze.
8. I Stue og Kjøkkem: Fiskeben parkett fra Boen børstet eik Light Andante. Parket i 3 soverom Boen Eik Andante. Ny gulvlist 15cm.
9. Sparkel og maling utført i 2024.

10. Nytt sisal teppe i gang (hall) og Walk-in garderobe fra belgisk produsent Tasibel.

11. Panelovner kjøpt i 2025.

12. Ny Peis: Romotop HEAT R/L

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale med Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

936061063

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt varme på bad. Peis i stue (2025)

Energikarakter G Energifarge Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 16 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 6 030

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 766 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 380 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

142/2300

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, kommunale avgifter, personalkostnader, forretningsførsel, felles strøm og forsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 244

Andel fellesformue

Kr 28 088

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tors Gate 5

Organisasjonsnummer

983 842 704

Om sameiet

Sameiets navn er Tors gate 5, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 886 i Oslo kommune. Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr -5 310,-

Disponible midler pr 31.12.24 var kr 427 753,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 886, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/886/4:

09.01.1902 - Dokumentnr: 900489 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:886

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1902 - Dokumentnr: 900490 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:886

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1988 - Dokumentnr: 52013 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 20,000

MED PRIORITET INNTIL 80% AV VERDITAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1988 - Dokumentnr: 52013 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 142/2300

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1909 samt ferdigattest 14.05.25.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og endring i bærekonstruksjon, mottatt 25.04.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Boligen ligger på byantikvarens gule liste.

Pågående plansak:

Saksnr: 202114191

Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken

Pågående byggesaker:

Tors gate 3 B - Bruksendring av bod på loft til bolig, takopplett og innsetting av takvinduer

Saksnummer: 202550037

Odins gate 30 E - Fasadeendring

Saksnummer: 202118164

Odins gate 30 E - Bruksendring av deler av underetasje til bolig og fasadeendringer

Saksnummer: 202550877

Eckersbergs gate 18 B - Nytt teknisk rom på tak og riving av del av bygning

Saksnummer: 202312678

Eckersbergs gate 16 - Oppføring av dobbeltgarasje

Saksnummer: 202217645

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

16 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

412 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

413 850 (Omkostninger totalt)

424 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

427 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

16 913 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

16 924 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

16 927 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 413 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt 0,75% provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Heidi Siri Petersen

Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

Tlf: 906 93 484

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

16.09.2025

Tors gate 5 S4

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











































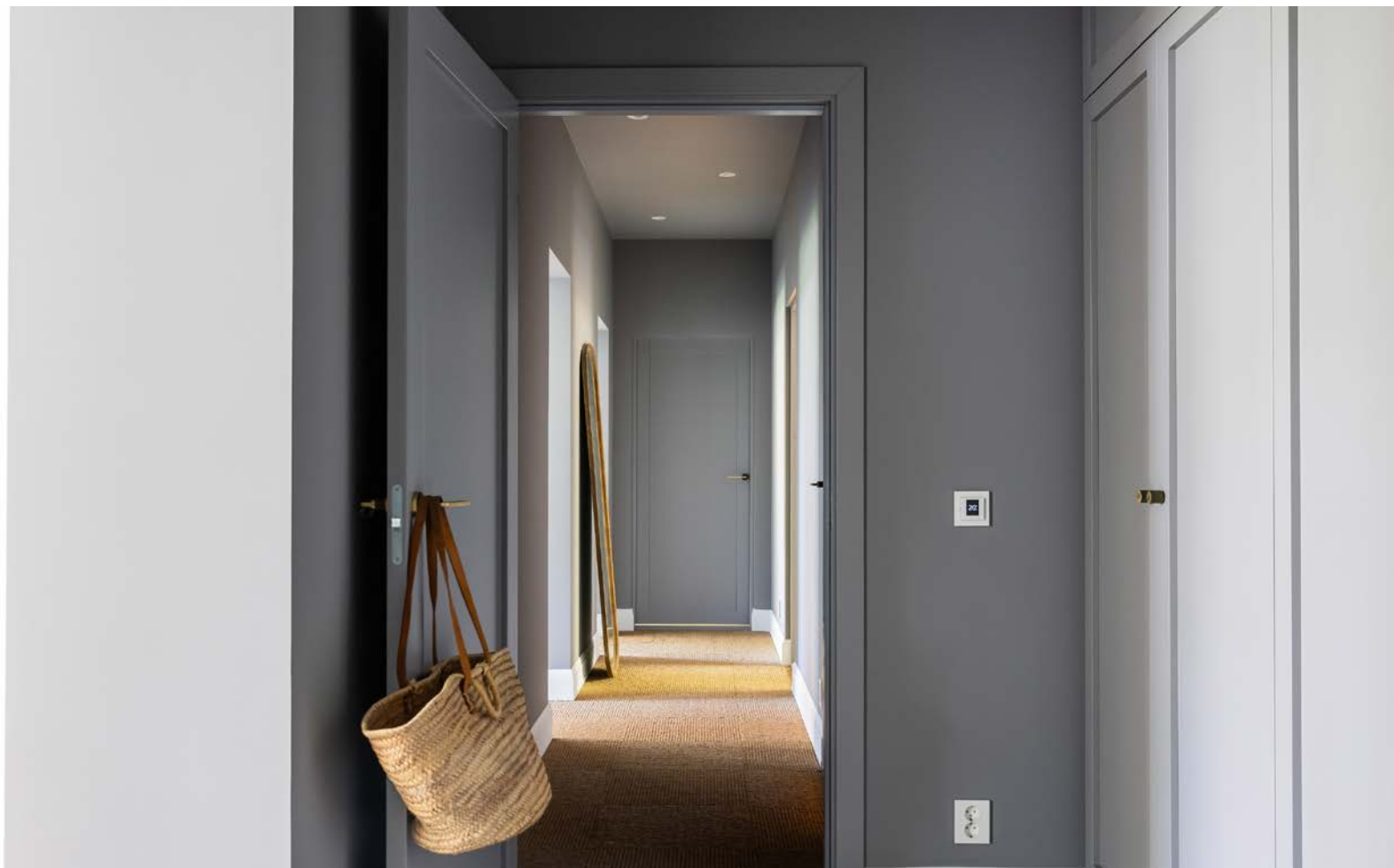






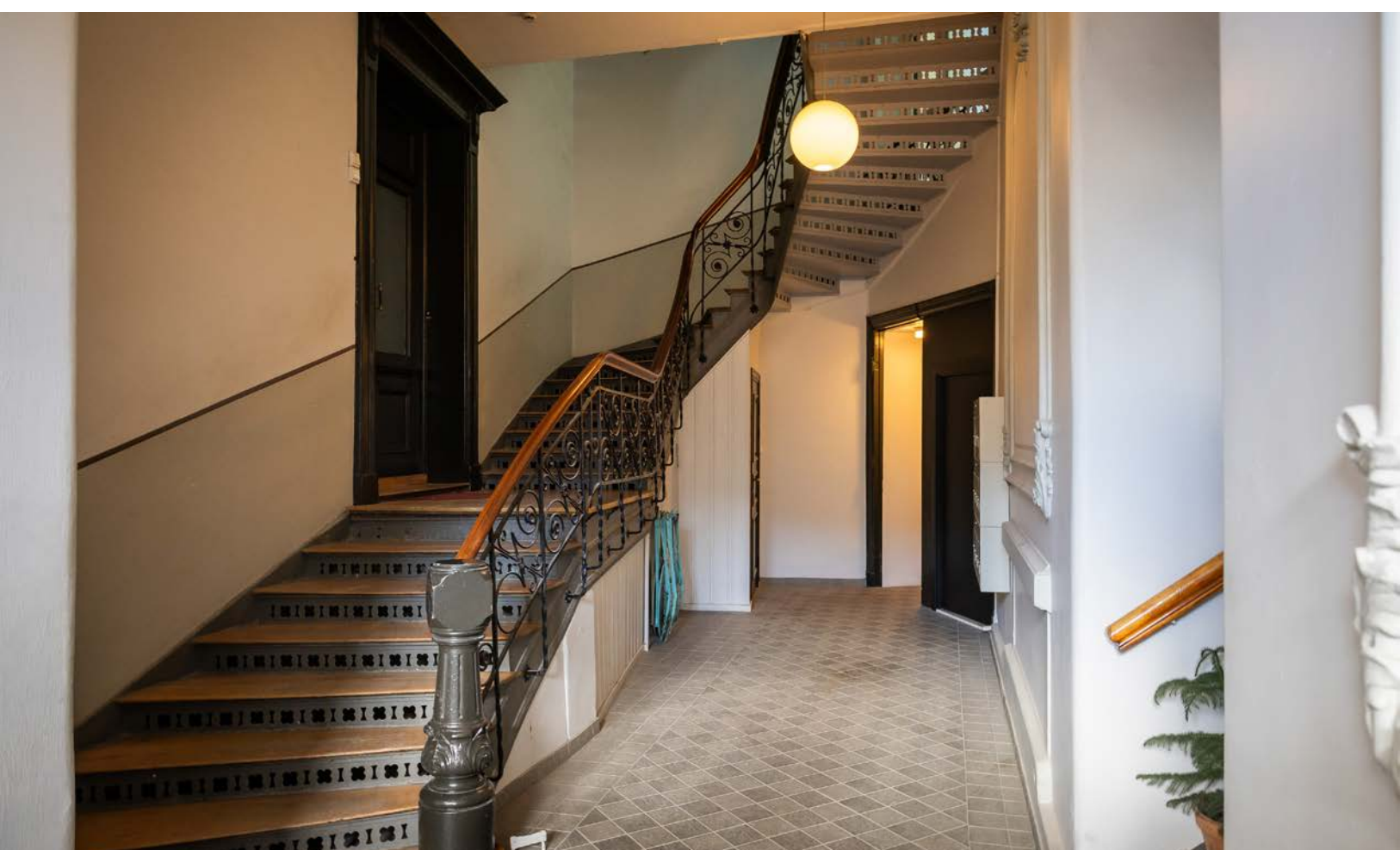


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tors gate 5, 0260 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 886, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 11114-2007

Referansenummer: HQ1234

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med malt puss på fasader, vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass, malte dører og saltak antatt tekkt med takstein eller plater.

Bolig med ny god standard.

Boligen er i 2024/2025 påkostet med bl.a. overflater, gulv, dører, flere vinduer, el-anlegg, rørlegg, bereder, diverse skillevegger, 2 fliselagte bad, vaskerom, kjøkken med hvitevarer, peis m.m.

Det er eldre pipe, flere vinduer m.m.

Det er høy fukt i kjeller, det er synlige fuktskader på vegger i baktrapp, det er slitasje, skader, sprekker, avskallinger m.m. på fasader m.m.

Det er synlige skjevheter og setningsskader i bygningen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass fra 1987 og nye 3-lags vinduer. Det er nye malte lyd/brannklassifiserte ytterdører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fiskebensparkett, fliser, sisal og enstavsparkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Det er nye overflater og gulv. Etasjeskillere med trebjelkelag. Originale teglsteinspiper. Eier opplyser at piper er rehabilitert. Det er montert ny peis i stue/kjøkken. Innvendige nye malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Nytt fliselagt bad med dusj, servant og veggmontert wc. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Fliselagte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Det er servantskap med malte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og de er regnfallsdusj.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vaskerom

Nytt vaskerom med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Malte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Det er montert glatt servantskap i rommet.

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det foreligger

dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bad 2

Nytt fliselagt bad med dusj, servant, badekar og veggmontert wc. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Fliselagte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Det er innredning med malte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet har frittstående kjøkkenøy. Kjøkkenet har integrert komfyr, bred induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ikke montert håndtak til kjøkkenfronter. Ny platetopp med kullfilterventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er nye vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Koblingsskap er i vegg i entre.

Det er nye avløpsrør i plast innvendig i boligen.

Det er mekanisk avtrekk fra baderom, og ellers tilluft fra ventiler i vinduer.

Eier opplyser at det er montert ny bereder på 300 liter i boligen.

Bereder er plassert over himling til bad.

Det er nytt elektrisk anlegg i boligen med automatsikringer.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

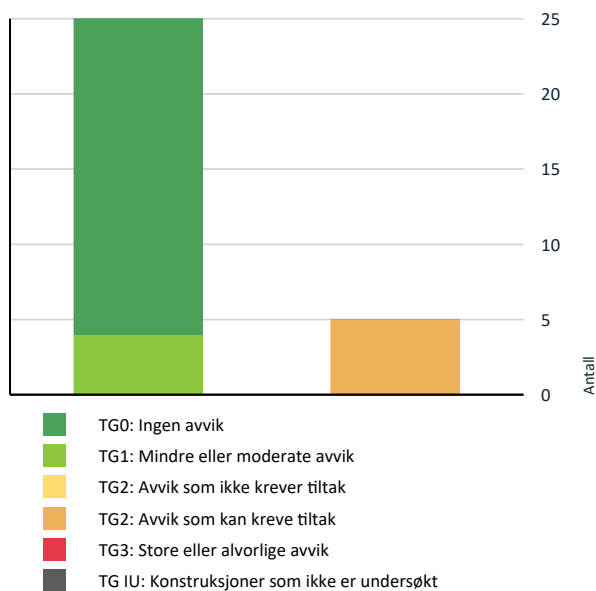
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest utstedt 14.05.2025 er basert på dagens bruk av rommene/planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass fra 1987 og nye 3-lags vinduer fra 2024.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje utvendig på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 0 Dører

Det er nye malte lyd/brannklassifiserte ytterdører.

Årstall: 2024

INNENDIG

TG 0 Overflater

Gulv med fiskebensparkett, fliser, sisal og enstavsparkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Det er nye overflater og gulv.

Årstall: 2024

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Originale teglsteinspiper. Eier opplyser at piper er rehabilitert. Det er montert ny peis i stue/kjøkken.

TG 0 Innvendige dører

Innvendige nye malte dører.

Årstall: 2024

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Nytt fliselagt bad med dusj, servant og veggmontert wc. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2024



1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024



1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er servantskap med malte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og de er regnfallsdusj.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Nytt vaskerom med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2024



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt himling.

Årstall: 2024

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt servantskap i rommet.

Årstall: 2024

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Nytt fliselagt bad med dusj, servant, badekar og veggmontert wc. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2024



1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med malte fronter og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet har frittstående kjøkkenøy. Kjøkkenet har integrert komfyr, bred induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ikke montert håndtak til kjøkkenfronter.

Årstall: 2025



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ny platetopp med kullfilterventilator

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Det er nye vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Koblingskap er i vegg i entre.

Årstall: 2024



! TG 0 Avløpsrør

Det er nye avløpsrør i plast innvendig i boligen.

Årstall: 2024

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra badet, og ellers tilluft fra ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 0 Varmtvannstank

Eier opplyser at det er montert ny bereder på 300 liter i boligen. Bereder er plassert over himling til bad.

Årstall: 2024

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er nytt elektrisk anlegg i boligen med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

El-anlegget er fra 2024/2025, eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på anlegget.

Inntak og sikringsskap

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



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

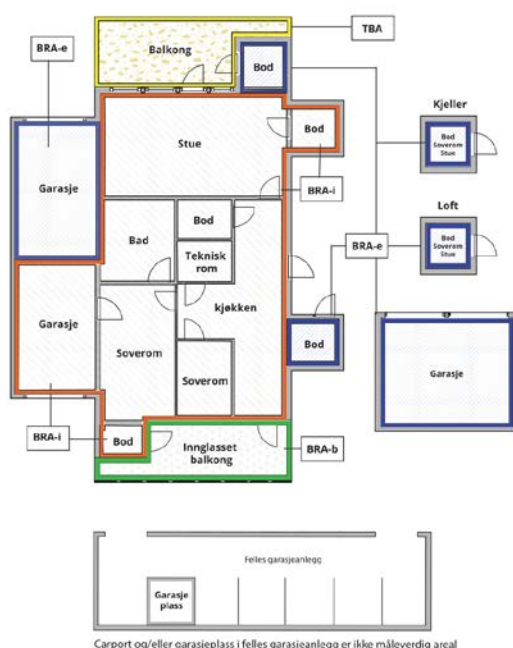
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		20		20	
Baktrapp		2		2	
1 Etasje	129			129	
SUM	129	22			
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2	
Baktrapp		Bod	
1 Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Soverom 3, Bad 2, Omklingsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdiggattest utstedt 14.05.2025 er basert på dagens bruk av rommene/planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er renoveret i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	129	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Jana Roostik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	886		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tors gate 5							
Hjemmelshaver Gorsenin Valentin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Frogner.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, belegningsstein, sykkelparkering m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HQ1234>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250054	

Selger 1 navn
Jana Roostik

Gateadresse	
Tors gate 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0260

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250054

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle bad og vaskerom ble renoveret i 2024.
Arbeid utført av	Ign VVS AS

Filer

1_Ferdigattest.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenoveret i 2024, inkludert nytt tettesjikt/membran, nytt sluk og komplett utskifting av alle rør. Arbeidet er fagmessig utført av autorisert rørlegger og snekker."
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Foreligger ferdigattest.
-------------	--------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er utført arbeid på vann- og avløpsanlegget i forbindelse med totalrenovering av badet. Arbeidet er kontrollert av uavh. kontroll av våtrom i 2025 av sertifisert ing. bedrift Siv. Ing. Frode Soløy AS
Arbeid utført av	IGN VVS,

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette er ukjent for oss. I kjellerboder/ kjeller til gården lukter det kjeller. Om dette er fukt eller annet kan ikke svare på da vi ikke vet. Bod i baktrapp fremstår som at det er fukt i vegge. Men dette vet vi ikke.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, det er avdekket løs puss på fasaden mot Eckersbergs gate.Fikk beskjed fra sameiet i mars 2025. Sameie jobber med plan og utbedringsarbeid er igangsatt eller planlagt.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Torsgate 5 har hatt noe setningspåvirkning over tid, særlig i området der bygget møter nabogården i Eckersbergs gate, da det er en gammel bygård. Dette synes godt fra utside bygg Vi har ingen informasjon om hvor vidt det er andre setningsskader /skjevheter i bygget enn det som er nevnt.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja, det er utført arbeid på el-anlegget. Hele det elektriske anlegget ble oppgradert med ny installasjon, inkludert nytt sikringskap. Alt av elektrisk arbeid er nytt.
Arbeid utført av	Rettel Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble utført noe arbeid på taket tidligere. Her må informasjon hentes fra styret, da arbeidet ble gjort før vi overtok leiligheten

Arbeid utført av

på vegne av sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av kjeller i bygården er bygget om til bolig. Loft ble bygget ut en gang fra råloft til boliger. Vi har ingen ytterligere kunnskap om dette. Leilighetene i 1. etasje ble seksjonert etter eierseksjonslovens bestemmelser på 1980-tallet, sammen med alle leilighetene i bygget, men oppdelingen ble ikke søkt om hos Plan- og Bygningsetaten på den tiden. Dette ble først oppdaget i 2023 av tidligere eier. Etter dette ble nødvendige endringer byggmeldt, og alt er nå i orden med bygningsmyndighetene. Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

202454091 - Byggesak

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

Beskrivelse

Selger har ikke bebodd leiligheten da det har vært pågående oppussing som ble ferdigstilt i 2025. Derfor har selger ikke spesifikk kunnskap om eiendommens tilstand, og det kan finnes feil eller skader som ikke er eksplisitt opplyst om.

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

Beskrivelse

Det foreligger planer og diskusjoner knyttet til rehabilitering fasade og brannsikring av kjeller. Hva som er konkludert med, vet vi ikke. Her må det hentes informasjon fra styret.

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: 1007250054

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1007250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jana Roostik	6fd820936772fd8ad7db85c 37577eaf1919a5408	23.04.2025 18:54:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250054

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

CONCRETE DESIGN AS
Vækerøveien 8A
0282 OSLO

Deres ref.:
Natalia Gulbrandsen

Vår ref. (saksnr.):
202453413 - 12
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Katrine Støa

Dato: 14.05.2025

Adresse: TORS GATE 5
Tiltakshaver: VALENTIN GORSENIN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/886/0/0
Søker: CONCRETE DESIGN AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Tors gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og endring i bærekonstruksjon, mottatt 25.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453413			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Etasjeplan 1.etg	A20-3	27.02.2024	11/9

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler

Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

VALENTIN GORSENIN, CONCRETE DESIGN, HEGGELIBAKKEN 2, 0375 OSLO

Nabolagsprofil

Tors gate 5 - Nabolaget Briskeby - vurdert av 274 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	3 min 0.3 km
Elisenberg Linje 12N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	17 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

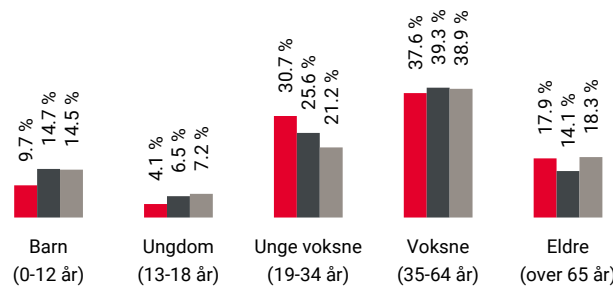
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Ups Pickup Point Frogner Mat	3 min
Kiwi Frognerveien	5 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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

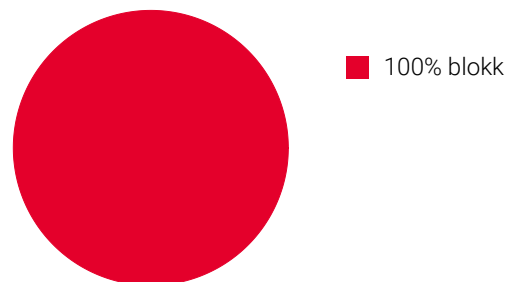
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Den tysk-norske Aktivitetshall 9 min  0.7 km
-  Frognerparken Tennisanlegg 9 min  0.7 km
-  Artesia Trening 12 min 
-  SATS Solli plass 12 min 

Boligmasse



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

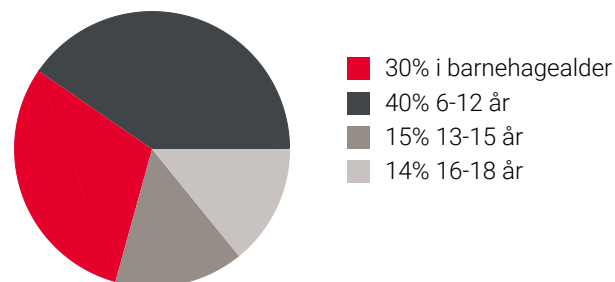
Sitat fra en lokalkjent



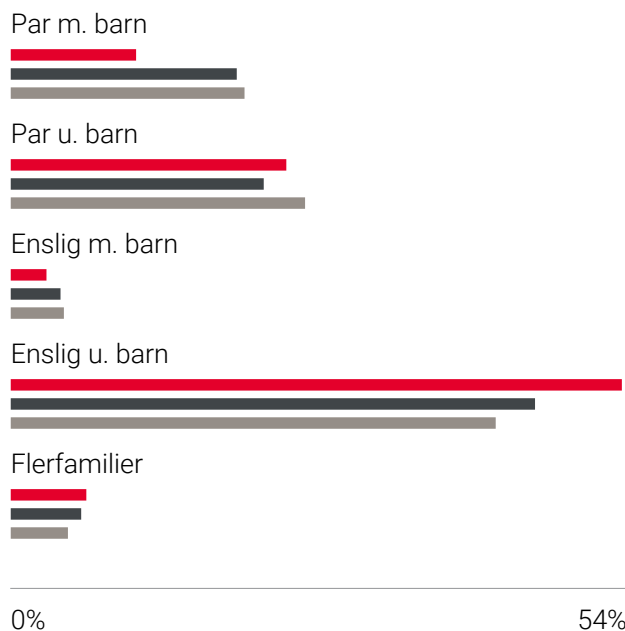
Varer/Tjenester

-  Valkyrien 14 min 
-  Apotek 1 Frogner 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

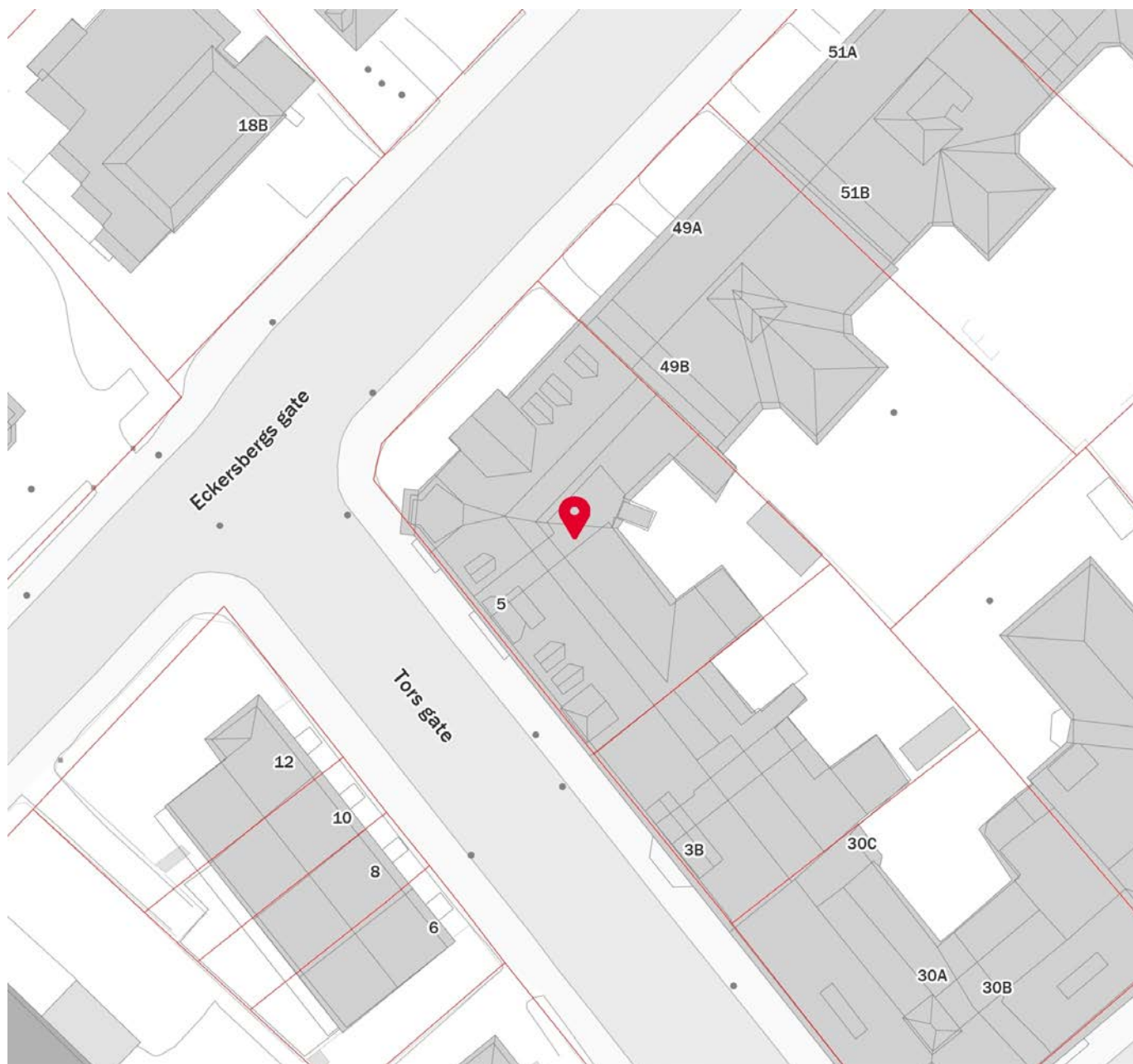
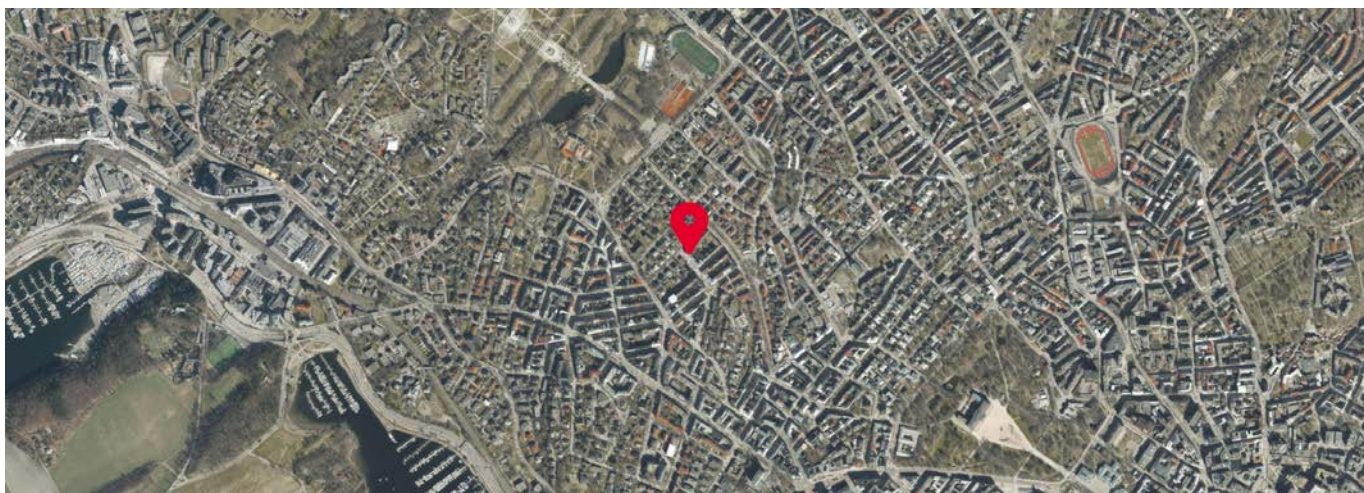


Familiesammensetning



Sivilstand

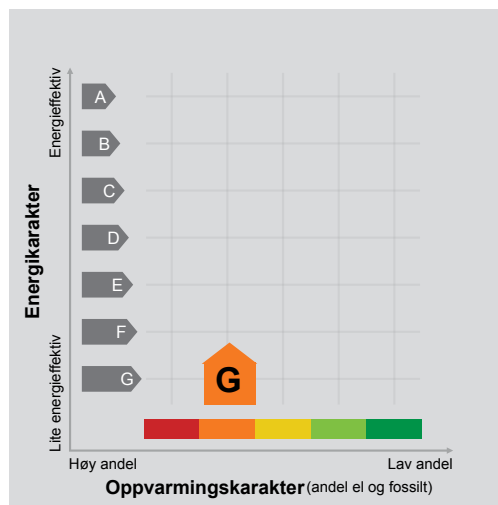
		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Tors gate 5
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	886
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80507100
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-96676
Dato	24.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

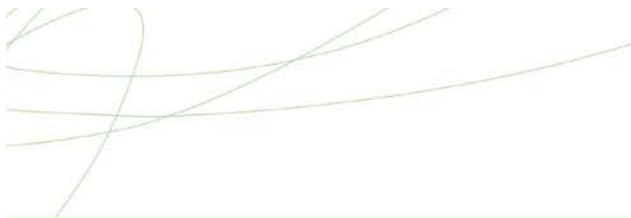
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1904
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 138
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennier om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Skatteetaten

Dato
11.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 886 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Tors gate 5, 0260 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 766 000
Som sekundærbolig:	kr 10 380 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS

Aktiv avd. Frogner
v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
Telefon: 97185581

8398908

1498/4

23.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.25

Boligselskap: 1498, Sameiet Tors Gate 5
Organisasjonsnr: 983.842.704
Eier: Valentin Gorsenin
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 4
Adresse: Tors Gate 5, 0260 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (23.04.25)
--------	------	-----------	-------------	----------------	---------------------------	---------------	---------------------

Ingen lån registrert for selskap

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.244,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader brøk 2.861,-

Felleskostnader likt 383,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-	Fradragsberettigede	Annen formue	Gjeld
---------------	----------------	---------------------	--------------	-------

	pliktige inntekter	kostnader		
Fås på lignings- kontoret	103,-	161,-	28.088,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent.

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Håkon Fure Tors Gate 5, 260 OSLO, e-post: hrfure@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

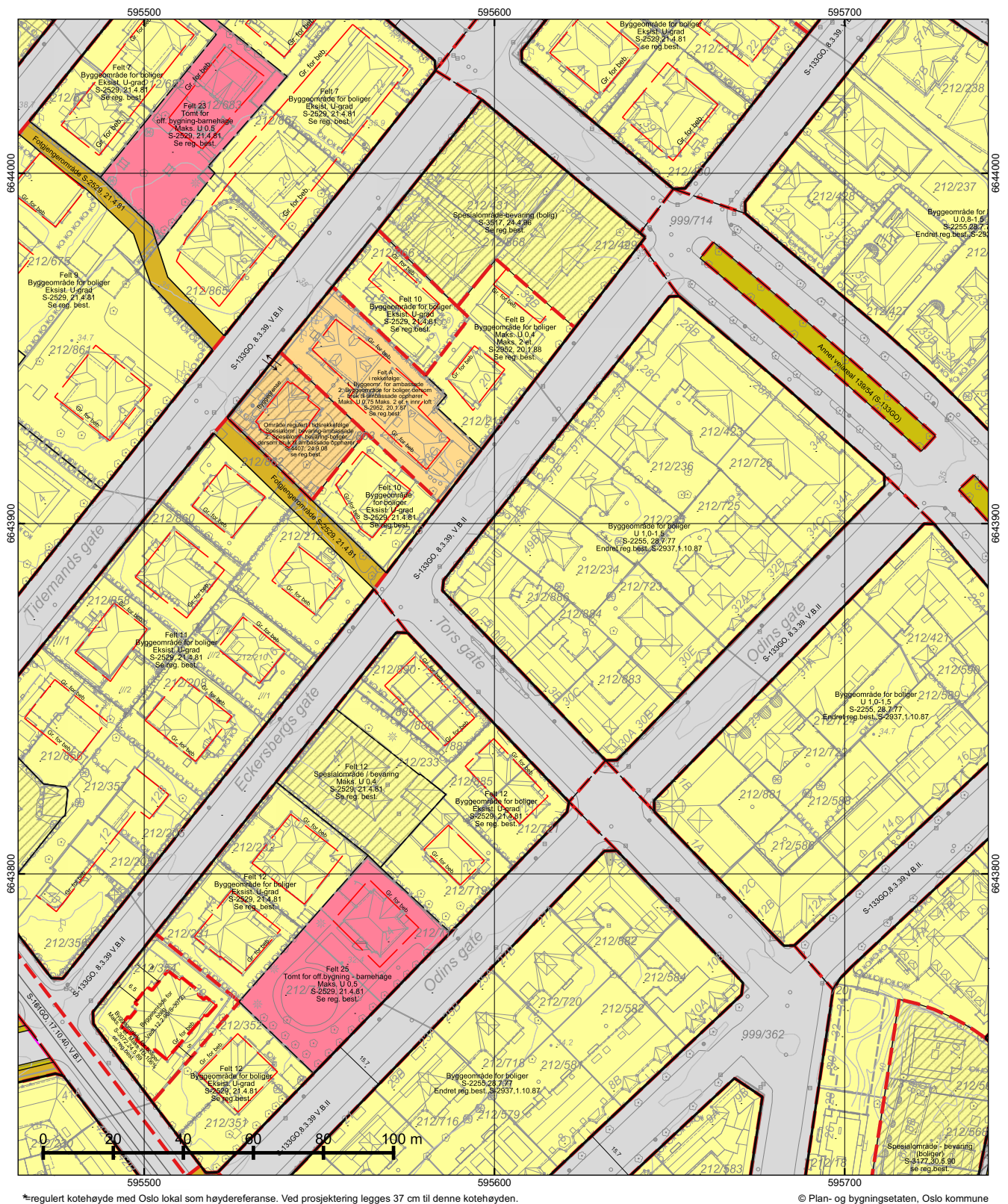
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.03.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328173/ 86508347

Adresse: TORS GATE 5

Gnr/Bnr: 212/886

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

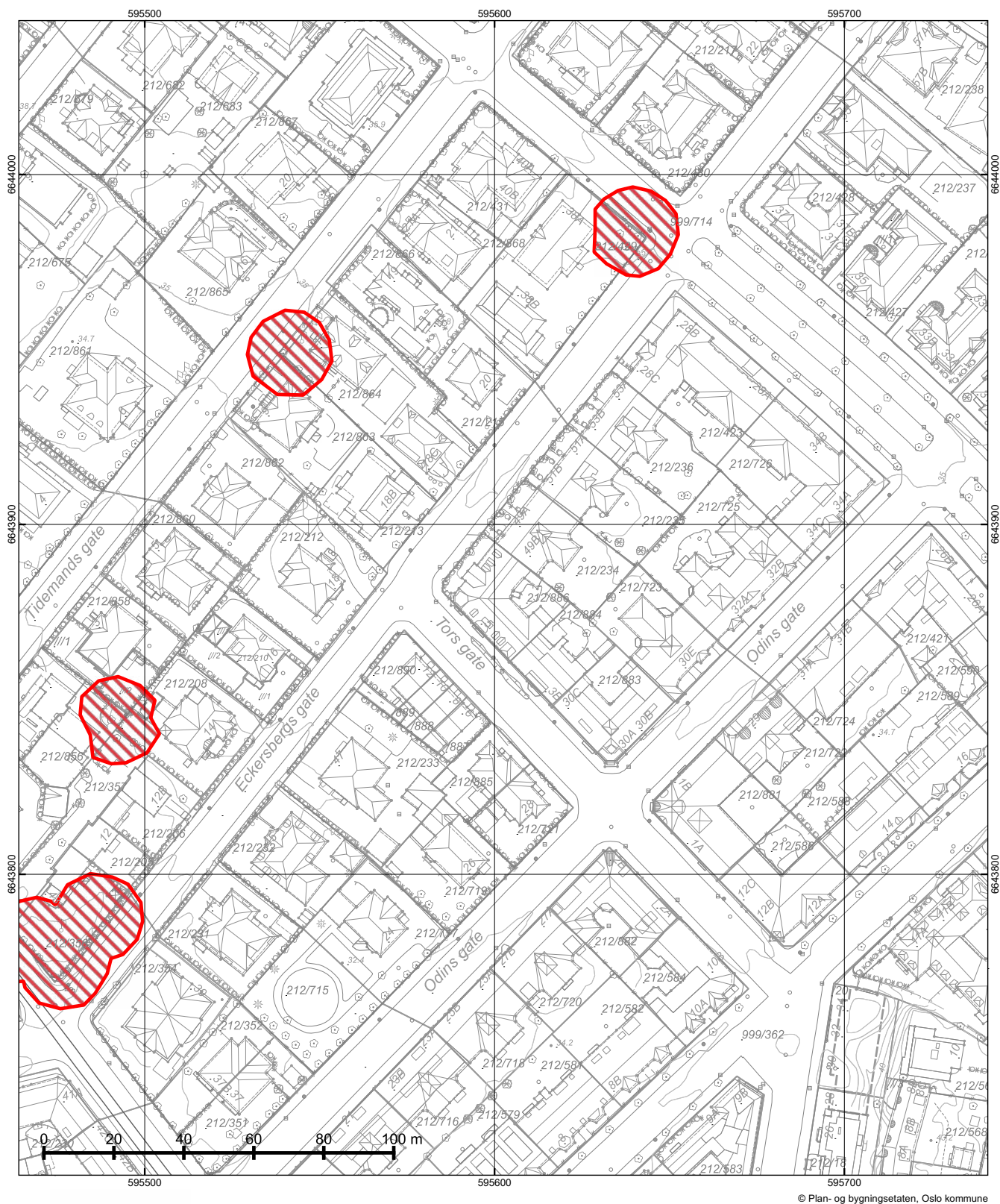
Kommentar:

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.

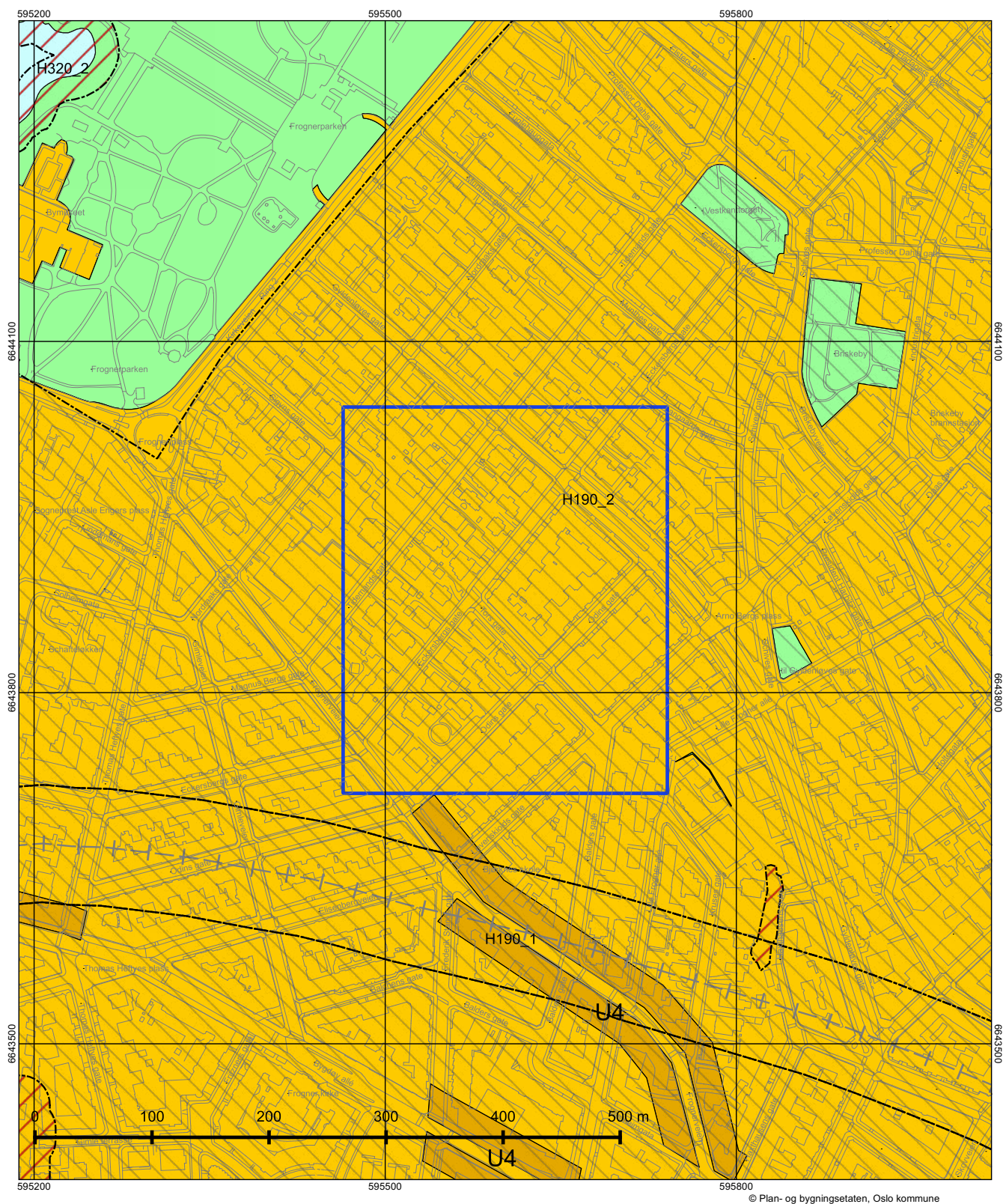
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



 Oslo Dato: 25.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 328173/ 86508347 Adresse: TORS GATE 5 Gnr/Bnr: 212/886	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV 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.	



Oslo

Dato: 25.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 328173/86508347

Deres ref.: 40255/BJJOJ@MSAKTV

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Torsgt. 5

4
j^{nr} 270/
190/

Väningshus.

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



Ammeldelse
Situationspl.
Bygning
Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaanningsthus.
paa Matr.-No. 5 Thors Gade
Indleveret 4^{te} November 1901 Attesteret 26^{de} Juli 1909.



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

Kristiania den 5^{te} November 1901.



Hen. Linthae

De rigtige maal er indskrevet paa situationplanen
med ledgant.
6 November 1901.

Gaumnitz



H. N. Wang.

Gadernes Bredde er 15,70 m. De er ikke opar-
bejdede og er Fløidsforholdet bestemt saaledes:
Ekersborgs Gades Midtklinje ret fra Midten af
Thors Gade - liggende paa Nøten 34,30 - til
Gyldenløves Gades Sydvestside - liggende paa Nøten
36,60 m.

missionen foreslaaet en 500 m. tilbagetrukken Bygge-
linje med Adgang til 100 m. fremrygende Partier.
På denne Byggelinje er der ikke taget Hensyn ved de
foreliggende Tegninger.

Kristiania den 6^{te} November 1.

Theodor Gallus.

Tilbagevendes Her Opmaalingschefen med Høflig hen-
del medfølgende nye Tegninger og Situationsplan hvoraf
fremgår at Bygningen er rettet ind paa Katakomben.
Man bliver oplyst om Grundejersforholdene er rekvi-
rerede forudsat i Hushold. til Tegningerne.

Kristiania 20 November 1901.

Henr. Luthar



Indstilling om opmåling omstændigheder og situation.
planen af 19. November 1901 er indkommet heri.
D. 1. November 1901.

Gaarnas Skp.

F. J. Vang.



Da Byggelinjen nu er befulgt, bortfalder sidste
Del af min foranstaaende Raabegning af 6^{te} ds.

Kristiania 21^{de} November 1.

Theodor Gallus.

1658¹

324
97.

Oversendes med Bilage 2^{de} Afhandling til
Erklæring.

Kristiania Kongsensvej 24^{de} November 1901

O. H. Andersen

Tilbageendes med Bilage for Bygningsinspektør
 Lierthoe, idet man i forbindelse af Kloakarange-
 mentet for Nr. 5 Tors Gade skal anmode om en
 smilttegning visende Bygningens Uthvælskloak fra
 Gavnstræde til Gadekloak. Den vedliggende smilt-
 tegning viser Uthvælsledningens til Gadekloakens
 indmundning. Planen viser den til Tors Gade.
 Dimensionerne paa Både og Vaskeløbsninger bør
 mindst være 2 1/2" og maa ledningerne føres op
 over Taget med informeret Dimension. Vandled-
 ningerne bør ikke anbringes langs Ydervæggene.
 Desuden maa alle Ridsdimensioner påskrives
 både i Smilt og Plan.

De Værk. og Kloakvæsenes Kontor, 25^{te} November 1901.

I Overligger Hens. Frayor.

J. W. Møller

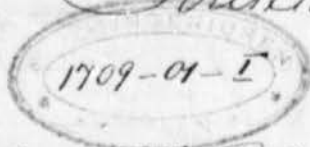


Carl Fabian

Tilbageendes den Overingeniøren med Hensigtning
 der vedlagte Skemata fra Skemalderen dateret
 27 Decbr.

Kristiania 29. November 1901.

Lenn Lierthoe



Tilbageendes med Bilage for Skadingsinspektør, idet
 man tillader sig at anføre Kloakarangementet
 i Nr. 5 Tors Gade efter de foretagne Forandringer
 approberet.

De Værk. og Kloakvæsenes Kontor, 3^{de} December 1901.

1709^F

Tilhøegsendes med Bilag Mr. Bygningsinspektøren i
vestre Distrikt, idet det forandrede Kloakarrangement
i N^o 5 Thors Gade approberes. - De i Bygningslovens
§ 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 3^{de} December 1901.

Ch. Andersen

Smidstykke

Overendes den ærde Sundheds Kommissar.

Kristiania 4 December 1901.

Laur. Luthoe

Indretningsgangen saamt som baderommene maa
skaffer tilstrækkelig lys. Den klaserakke, som ligger i
stærk afstand end 5 m fra baderummet, maa
muntleres for en pibe, der føres ret op over bygningens
tag og ventileres forogt med en suger.

Kristiania den 6^{te} December 1901.



Paul Røntgen Arvidt

Overendes An Bygningschefen idet man hævdes
for medfølgende Krivelse fra Kristiania Magistrat
hvorefter kan ses, at Bygningsloven om Gadeoparbej-
delse er ordret opført for denne Gade.

Ved Planerne ønskes at bemærke naar endogså
at Indkørselen er saaledes anordnet at det vil
blive vanskeligt at kørerne ind i Gadepladsen
sa Trappen hindrer nødvendigt Trængsel.

Id
V.D.J.-No. 670 1901.
Bilag.



Expeditions-Dokument 2.

angaaende Vaaringhus
paa Matr.-No. 5 Thors Gade
Indleveret _____ Attesteret _____

af Charles. For disse foreligger Skemabegym
samt Begym, og Karnap af Balkanau-
struktionen.

Kristiania 7 December 1901.
Hen Linthor

Begym

Vid. Beskrivningen bemærket: Over Aabningen a i
Hjalden skal tegnes 20th N.P. 28 istedetfor N.P. 26 Under Trep-
pen tegnes 10th N.P. 26 I Høj over Portabningen skal 20th N.P.
26 anbringes istedetfor N.P. 21, ligesledes skal over Vindluene b, c
tegnes 20th gjenneangaaende Bjælker N.P. 19 eller 30th N.P. 16. Over
Aabning e i Indhjørnen 20th N.P. 28 istedetfor N.P. 26. Bjælkerne i
Spidsstuen skal tegnes af 7/4" med 1.60m afstand fra midt til
midt. Pilarn F skal være af hævedbrændt Sten i Cement-
mørtel, ligesledes Pilarn under Trep i. Bjælkearmene. Høj
i Enden af Høj skal være 1/2 Sten. Samtlige Jernkonstruk-
tioner skal tegnes med Rødt eller Blåt.

Kristiania 10. December 1901
Hen Linthor

Torsgt. 5

J. M. 832/1921

W. Canlegg

722
Ammeldet
3 Teyringer

832
1921

✓

Expeditions-Dokument

angaaende vandcloackanlæg

paa Matr.-No. 5 Thorsgate

Indlevert 26 okt. 1921

Attesteret 16/6-24.

Overnøds Mria. mündelshorn. og
vand og kloackanlæg vil installere.

832
1921

28/10 22.

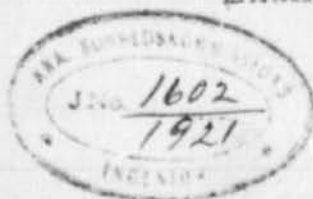


2. Rattum

Kloacker og cisterner maa være af
grobjens type. Kloackrømmene maa
skaffes tilstrækkelig lys og ventilation.
Saa vidt ønsket eieren planne
foran.

Kristiania sundhedskommisjon 1 Novbr. 1921

Efter bekyndigelse



L. Olsen



[Signature]

J.nr.165/1921. Ad.matr.nr.5 Tors gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Nærværende anmeldelse fra herr aut.rørlegger M.Jensen er approbert som rørleggeranmeldelse i skrivelse av 31. f.m. saalydende:

Under forudsætning av, at bygningsvæsenet approberer den bygningstekniske indredning approberes rørleggerarbeidet for kloak- og vandklosetarrangementet paa følgende betingelser:

1. Eieren maa svare den av bystyret til enhver tid fastsatte aarlige avgift pr. kloset.
2. Klosetkaaler og spylecisterner maa være av godkjendt konstruktion. Stoppekran maa anbringes paa vandledningen foran hver spylecisterne.
3. Samtlige vand- kloak- og ventilationsledninger maa være frostfrie. Klosetrømmene maa om nødvendigt opvarmes.
4. Stakeluke maa anbringes over øverste og under nederste forgrening.
5. Ledningerne under tak i kjælderen maa ikke lægges saa de stenger for kjælderdøre etc. Man forbeholder sig paa stedet at avgjøre, hvorvidt de kan lægges under tak eller om de maa lægges i grunden.

Den fornødne anmeldelse maa gjøres til bygningsvæsenet.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kristiania vand- og kloakvæsen den 5. november 1921.

832
21

Christensen

Thunt Røber

U. D. til indstilling.

832
21

7/11 21

G. Røber

Tillbakesendes de bygningschefen.

- 1) Anbringelsen av W.C. rummet maa ikke forhindre, at alle rum faar fri adkomst til 2 trapper.
- 2) Der maa redegjøres for klostrummernes ventilation.
- 3) Forøring henvises til sundhedskommissionens og vand og kloakvæsenets projektering

842
21

Kr. 8/11-21.

A. Hilland

Ansøderen meddeler sundhedskommissionens og vand- og kloakvæsenets foranstaaende projektering af klostrummernes bygning, inspektørens indstilling dertil: 1 og 2. Godkjendelse hermed meddeles for den forlangte redegørelse for klostrummernes ventilation er indsendt af godkjendt.

meddelt
12/11-21

Kr. 9/11-21.

H. J. Sparre.

J. Rasmussen

Oversendes Kr. sundhedskommissionen til færdig-behandling

Kristiania 4-1-23.

A. Hilland

En række klostrer mangler lys.

Kristiania sundhedskommissionen 8 januar 1923

Overendes paa Krystrania Sundheds-
kommissionen idet vi meddele at saken
er ordnet efter samt med H. J. Berge.

Kristiania 30-5-24

for Bygningsspekulation
J. J. Thøgersen.

Klæddene kan godkjendes som
de nu er.

Kristiania sundhedskommissionen 6 Juni 1924
Efter bemærkning



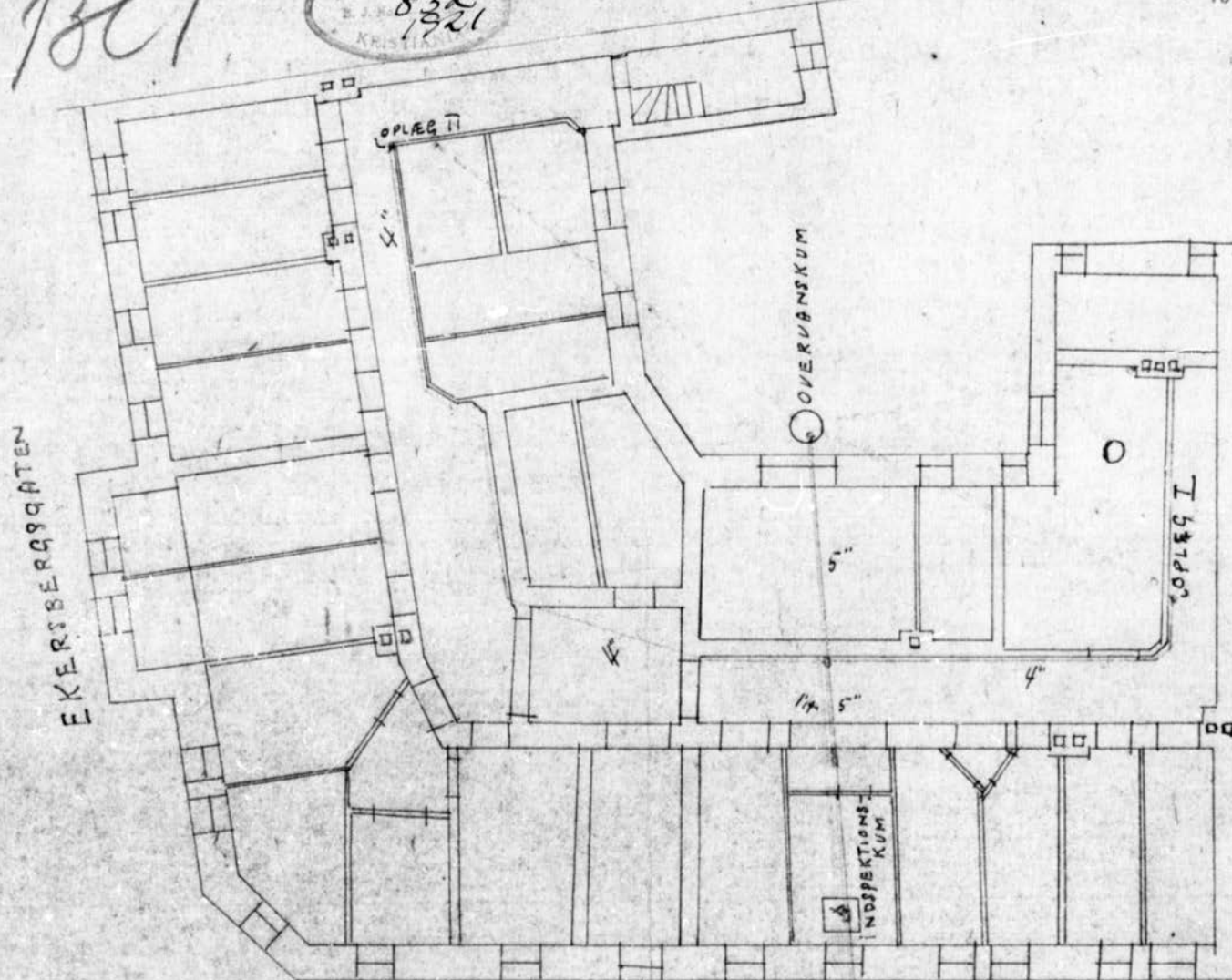
A. Dierckx

Hermed følger med et for svar
Kommissionen

BC1



NEDFOTOGRAFERT- 19 X



A/S THORS GATE NR 5
MAAL 1: 100

1/4 5"

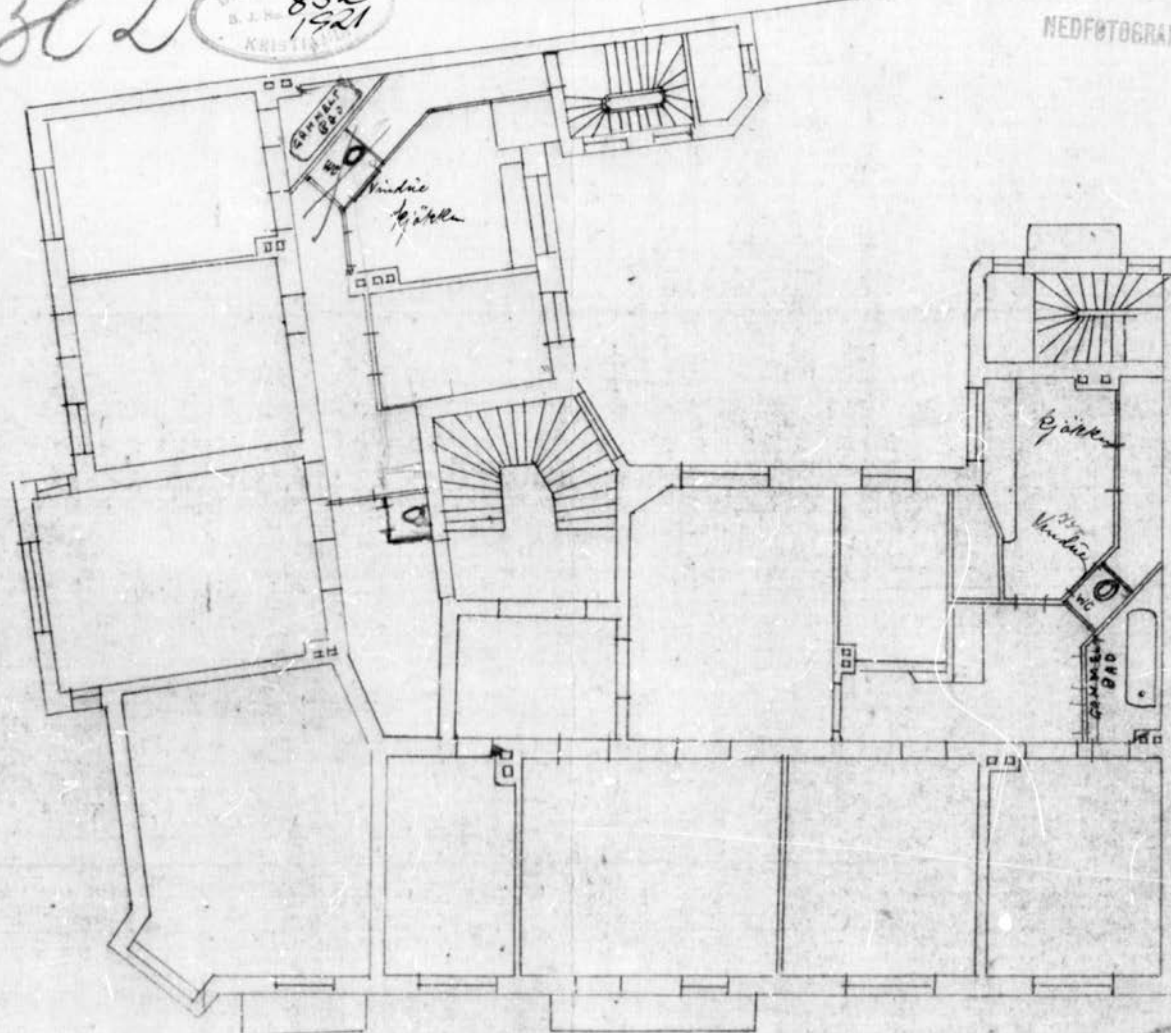
THORS GATE



Bc 2

BYGNINGS
832
1921
KRISTIANIA

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



A/S THORS GATE NR 5 1STE 2DE 3DE OG 4DE ETAGE

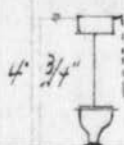
KRISTIANIA

1863



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

4^{DE} ETAGE



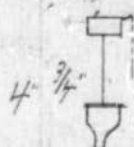
3^{DE} ETAGE



2^{DE} ETAGE



1^{STE} ETAGE

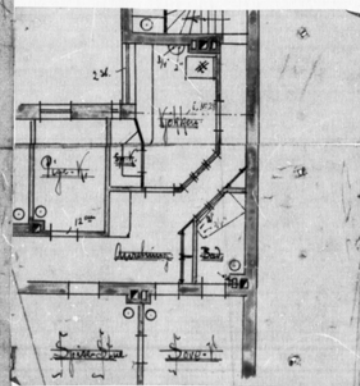
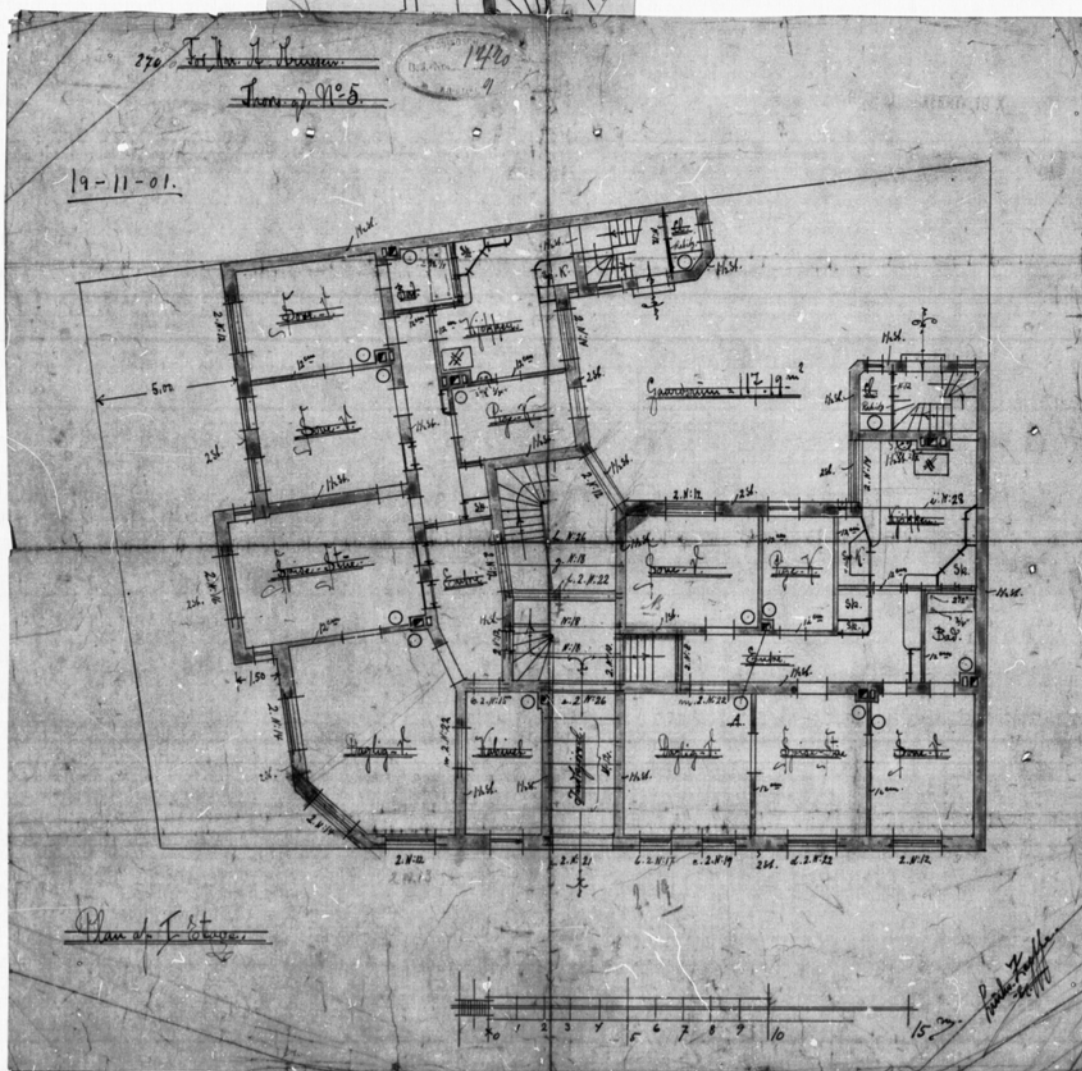
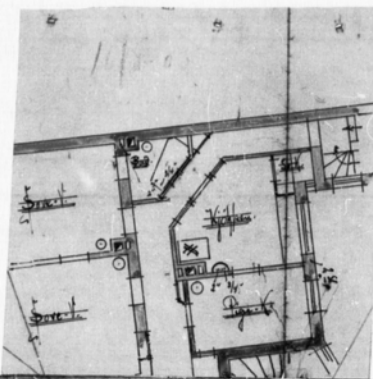


KJELDER

A/S THORS GATE NR 5

OPLÆGSKJEMA FOR WC. ANLÆG





VEDTEKTER FOR SAMEIET TORS GATE 5

Vedtatt i Årsmøte
Den 4 februar 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tors gate 5, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 886 i Oslo kommune. Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Kostnader til felles internettavtale fordeles likt mellom alle sameiere, og ikke ved bruk av sameiebrøk.

Kostnader til drift og vedlikehold av dagens heis fordeles mellom de sameiere som har bruksrett til heisen, dvs sameiere i 4 og 5 etg

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører. Det er hver enkelt seksjonseier sitt ansvar og økonomiske forpliktelse å skifte ut, eller utbedre vinduene i egen seksjon.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av balkonger/terrasser. Eieren skal behandle balkongen som foreskrevet og se til at blant annet avløpet fungerer normalt. Ved store snømengder må snøen fjernes.

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

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, jmf. Pkt. 5.1-i. varsles styret. Vinduer og dører holdes i samme farge og stil som ellers i sameiet.

Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle

seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken på et ekstraordinært årsmøte som styret innkaller til innen rimelig tid.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to til fire medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Tors Gate 5

Organisasjonsnummer: 983842704

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Kjersti Hornslien

Forslag til vedtak:

Kjersti Hornslien

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

Forslag til vedtak:

Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

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

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Innstilling
Håkon Reistad Fure

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Reistad Fure (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Reistad Fure

27/6 - 2024

T. Halvorsen
Tore Halvorsen

27/6 - 2024

Lisbet Frey Stedvig
Lisbet Frey Stedvig



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1498

Sameiet Tors Gate 5

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tors Gate 5

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1498>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tors Gate 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kjersti Hornslien

Forslag til vedtak

Kjersti Hornslien

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

Forslag til vedtak

Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Innstilling

Håkon Reistad Fure

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Reistad Fure
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.24

Selskapsnummer: 1498 Selskapsnavn: Sameiet Tors Gate 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Kjersti Hornslien ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Lisbet Frøystadvåg og Tore Halvorsen ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Valg av tillitsvalgte Styremedlem (kun 1 skal velges) ☐ Håkon Reistad Fure



OBOS 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.

SAMEIET TORS GATE 5

Innkalling til Årsmøte 2025

Tid: tirsdag 04.02.25 kl 1830

Sted: Hos Kjersti og Bernt i 1 etg.

B= Beslutning D= Diskusjon I=Informasjon

Dagsorden

1. **Referent:** (B)
2. **Styrets Årsberetning 2024** (vedlegg) (B)
3. **Regnskap 2024** (utleveres på Årsmøte) (B)
4. **Ansvarsfrihet for styret** (som tidligere år) (B)
5. **Budsjett og husleie utgifter 2025** (sendes ut senest 8 dg før Årsmøte) (B)
 - Total økning i faste Fellesutgifter på 50000kr fra 2024 til 2025, som vil bli fordelt etter sameiørnøkkel, pga generell prisstigning for alle varer og tjenester
6. **Nye vedtekter** for Sameiet (vedlegg) (B)
7. **Valg** (B)

Kjersti har varslet at hun ikke stiller videre i styret.
Følgende stiller til valg:

Håkon Reistad Fure H0302 (2025-) styreleder

Lars Ditlevsen U0101 (2021-) styremedlem

Janne Irene Einan H402 (2025-) styremedlem

8. **Eventuelt**

Vedlegg:

Styrets Årsberetning 2024

Forslag til nye Vedtekter

Med vennlig hilsen

Styret

20 januar 2025

SAMEIET TORS GATE 5

Årsberetning 2024

Styret har bestått av Kjersti I Hornslien (leder), Lars D Ditlevsen og Håkon Reistad Fure som avløste sin samboer Charlotte etter 2 mnd funksjon i styret. (styremedlemmer)

Regnskapet er ført av Obos Forvaltning.

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

Rehabilitering

Leiligheten til Lasse Røsnes i 5 etg H0501 ble renovert sommer og høst.

Leilighetene til Valentin Gorsenin i 1 etg H0101 og H0102 er under pågående renovering.

Sameiere og eierskifter

H0301, ble overdratt til ny eier 01.04.24; Agnes Benedicte Rasmussen

H0102, ble overdratt til ny eier 15.08.24; Valentin Gorsenin

H0501, ligger ute til salgs

H0202, ble overdratt til nye eiere 01.12.24, Line Hvoslef Bull Aas og Stefan Schander Slemdal.

H0201 er solgt og overdras til nye eiere 15.01.25; Bettina Berg og Kenneth Nevland

Rør-i rør

Det gjensto noe arbeid med rør-i-rør i leilighet H0101, dette skal være ivaretatt i forbindelse med rehabilitering som pågår.

Prosjekt Brannvern

I hele 2024 har Kaasa AS hatt et pågående arbeid i gården i forbindelse med Prosjekt Brannvern. Vinduer er skiftet i oppgangen. Branndører er skiftet ned i kjellere. Tak i kjellere har fått diverse reparasjoner. Det ble avdekket skade på gesims på tak utenfor H0501 og prosjektet ble utvidet med reparasjon av dette samt skifte av dører mot bakgård fra baktrapper og hoved trapp. Siste regning avventes.

SAMEIET TORS GATE 5

Lekkasje i 5 etg, H0502 takterrasse

Se vedlagt brev datert 24.05.24 som beskriver hendelsen og håndtering mht utgifter.

Forsikring

Etter en grundig vurdering fremstår dekningen bedre med Gjensidige enn If mht tilsvarende skade som nevnt over **Lekkasje i 5 etg**. Sameiet byttet derfor selskap til Gjensidige fra 03.07.24. Polisenr: 93606106.

Årsmøte

Avholdt ordinært 05.03.24

Avholdt ekstraordinært 22.06.24, valg av styremedlem

Gartnertjenester

Årsmøtet bevilget penger til kjøp av gartnertjenester, men ingen av de 5 tilbydere, som var på befaring, var i nærheten av å gi et tilbud som matchet budsjettert beløp. Sameiet har derfor ingen gartner.

Økonomi

Det har vært 2 ekstraordinære innbetalinger i 2024 i tilknytning til Prosjekt Brannvern. Midtveis i året var det flere større regninger som forfalt, styret så seg nødt til å opprette en kassakreditt på 100000kr slik at regninger kunne betales.

Noen budsjettposter var underbudsjettert i 2024 og andre overbudsjettert, en økning fra ca 550000kr i budsjett for 2024 til 600000 i 2025 antas dekke de ordinære utgiftene i 2025.

Brannvarslingsanlegget

Det virker, men det er veldig sårbart ved alle Rehabiliteringer. Det er en sensorfeil i H0102 som må repareres når leiligheten er ferdig rehabilitert. Vi håper at dette kan settes i adekvat stand ved årets service som i skrivende stund enda ikke har vært gjennomført.

Vedlikehold 2024

Se Rør i Rør over

Se Prosjekt Brannvern over

SAMEIET TORS GATE 5

Dugnader 2024

Årets dugnader ble delvis løst av en timebetalt midlertidig ansatt gartner og noen få beboere i Sameiet.

Styret foreslår at Dugnadsdeltagelse for kommende år premieres med gavekort som i budsjettsammenheng håndteres som Velferdsutgifter. Påtroppende styreleder avklarer med regnskapsførere/Obos mht hva slags ansettelsesforhold av gartner som aksepteres.

Diverse

Styreleder tar ikke gjenvalg.

Som ny styreleder stiller Håkon Reistad Fure.

Som nytt styremedlem fra Årsmøtet 2025 stiller Janne Irene Einan

Årsmøte 2025: 04.02.25 Hos avtroppende Styreleder i 1 etg, kl 18.30

Oslo, 05.01.25

Kjersti I Hornslien

Lars D Ditlevsen

Håkon Reistad Fure

Momenter til Budsjettet 2025 og Årsregnskapet 2024

Obos Eiendosforv: 32000/år+ tar ekstra betalt for mye, derav flere underposter i regnskapet, budsjett 2025 vil være 39000kr.

Styrehonorar: 20000/år, uendret

Drift og vedlikehold: budsjettet i 2024 med 65000, dette dekket ikke alle utgiftene (ekstra i Prosjekt rør, låsesmed, brannvarslingsanlegg. **Gartner var budsjettet i denne posten:** vi budsjettete med 30000kr i 2024 men fikk ingen fast gartnerjeneste for dette beløpet. Styret har diskutert ulike løsninger, kan den beboer som deltar på dugnad avlønnes med et gavekort på 500-750kr/gang? Kan andre personer avlønnes på samme måte? Påtroppende styreleder avklarer med Obos hva som er mulig.) Foreslår total økning til 85000kr.

Prosjekt Brannvern: Kaasa AS har i 2024 fått betalt: 593750 kr. Det utestår en regning for dører og takarbeid. Det har vært innkrevd 200000kr i nov 2023, og 553167kr i 2024. Vi har derfor 156250 kr på bok pr i dag til å betale for neste regning, avventer derfor hva som ev må innkreves ekstra. Tas inn i budsjettet. (var holdt utenfor budsjettet i 2024)

Forsikring: holdt budsjettet (173000kr/ budsjett 180000kr), øker til 185000/ for budsjett 2025.

Kommunale utgifter: Budsjettet i 2024 på 101500, ikke tilstrekkelig, har brukt 125000, Budsjetteres opp til 140000kr i 2025-

Strøm: holdt budsjettet med god margin (12000kr/budsjett 18000kr), noe ned; 16000kr i budsjett 2025

Telia: holdt budsjettet (55000kr/ budsjett 60000kr), budsjetteres noe ned i 2025, 55000kr.

Andre driftskostnader: kontokostnader, veverd, medlemsavgift etc **Renhold:** var ikke budsjetter som egen post i 2024, vi betalte også for 2023 i 2024. Mndlig kostnad er 2210kr, dvs 27000kr/år. Budsjetterer totalt 40950 kr i 2025.

Kreditt: pga store regninger på en og samme tid så vi oss i behov av å etablere en fast kreditt på 100000kr/år for sameiet i Obosbanken, denne videreføres.

Totalt økes behovet fra et budsjett på 550000 kr i 2024 til 600000kr i 2025. Alle utgifter utenom Telia fordeles etter Beboernøkkel.

Kjersti Hornslien

Styreleder , 26.01.25

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	569 988	420 036	550 000	0
Andre inntekter	3	550 001	265 187	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		1 119 989	685 223	550 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-987	-1 000	0
Styrehonorar	5	-20 000	-7 000	-20 000	0
Regnskapsførerhonorar		-30 964	-22 054	-32 000	0
Konsulenthonorar	6	-3 520	-34 675	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-648 348	-70 742	-65 000	0
Forsikringer		-173 056	-165 134	-180 000	0
Kommunale avgifter	8	-124 937	-91 242	-101 500	0
Energi/fyring		-14 278	-10 123	-18 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-53 790	-58 326	-60 000	0
Andre driftskostnader	9	-52 707	-9 983	-13 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 124 420	-470 267	-500 500	0
DRIFTSRESULTAT		-4 431	214 956	49 500	0
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 539	4 015	4 000	0
Finanskostnader	11	-2 418	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-879	4 015	4 000	0
ÅRSRESULTAT		-5 310	218 971	53 500	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	218 971		
Fra opptjent egenkapital		-5 310	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 422	6 239
Kundefordringer		19 768	15 015
Forskuddsbetalte kostnader		27 594	26 895
Driftskonto OBOS-banken		383 491	398 346
SUM OMLØPSMIDLER		436 275	446 495
SUM EIENDELER		436 275	446 495
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		427 753	433 063
SUM EGENKAPITAL		427 753	433 063
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 301	9 002
Leverandørgjeld		3 123	4 332
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	12	98	98
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 522	13 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		436 275	446 495
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025

Styret i Sameiet Tors Gate 5

Kjersti Ingebjørg Hornslien

Lars Ditlev Ditlevsen

Håkon Reistad Fure

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	509 988
Felleskostnader	60 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	569 988

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving, prosjekt brannvern	550 001
SUM ANDRE INNETEKTER	550 001

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 20 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 520
SUM KONSULENTHONORAR	-3 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kaasa AS	-593 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-593 750
Drift/vedlikehold bygninger	-26 591
Drift/vedlikehold elektro	-4 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 638
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 970
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-648 348

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-54 531
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-67 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-124 937

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-567
Renhold ved firmaer	-47 608
Andre fremmede tjenester	-120
Andre kontorkostnader	-70
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 707

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
SUM FINANSINNTEKTER	1 539

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-418
SUM FINANSKOSTNADER	-2 418

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98

https://cws.obos.no/budget?fnr=1498

SAMEIET TORS GATE 5 2024 Desember Heltall

Excel Budsjettforslag Lås budsjett

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2025	Budsjett 2025
1 INNKREVDE FELLESKOSTNADER	420 036	550 000	569 988	0	600 000
1 ANDRE INNTEKTER	265 187	0	550 001	0	0
INNTEKTER	685 223	550 000	1 119 989	0	600 000
1 PERSONALKOSTNADER	-987	-1 000	-2 820	0	-3 000
1 STYREHONORAR	-7 000	-20 000	-20 000	0	-20 000
1 FORRETNINGSFØRERHONORAR	-22 054	-32 000	-30 964	0	-34 000
1 KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-34 675	-10 000	-3 520	0	-5 000
1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 742	-65 000	-648 348	0	-85 000
1 FORSIKRINGER	-165 134	-180 000	-173 056	0	-185 000
1 KOMMUNALE AVGIFTER	-91 242	-101 500	-124 937	0	-140 000
1 ENERGI / FYRING	-10 123	-18 000	-14 278	0	-16 000
1 TV-ANLEGG/BREDBÅND	-58 326	-60 000	-53 790	0	-55 000
1 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 983	-13 000	-52 707	0	-40 950
DRIFTSKOSTNADER	-470 267	-500 500	-1 124 420	0	-583 950
DRIFTSRESULTAT	214 956	49 500	-4 431	0	16 050
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
1 FINANSINNTEKTER	4 015	4 000	1 539	0	2 100
1 FINANSKOSTNADER	0	0	-2 418	0	-3 000
FINANSPOSTER	4 015	4 000	-879	0	-900
RESULTAT	218 971	53 500	-5 310	0	15 150
ENDRING LIKVIDITET	218 971	53 500	-5 310	0	15 150

15°C Most skyet 18:45 26.01.2025

VEDTEKTER: SAMEIET TORS GATE 5

§ 1

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

§ 2

I forholdet mellom sameierne gjelder Eierseksjonsloven av 1997.

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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

Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av balkonger/terasser.

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

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

§9

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

§10

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

_____ Erna Kahlbom

_____ Yvette Halle

_____ Harald Lindseth

Oslo, 26.04.2012.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TORS GATE 5

Vedtatt i Årsmøte
Den 4 februar 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tors gate 5, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 886 i Oslo kommune. Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Kostnader til felles internettavtale fordeles likt mellom alle sameiere, og ikke ved bruk av sameiebrøk.

Kostnader til drift og vedlikehold av dagens heis fordeles mellom de sameiere som har bruksrett til heisen, dvs sameiere i 4 og 5 etg

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører. Det er hver enkelt seksjonseier sitt ansvar og økonomiske forpliktelse å skifte ut, eller utbedre vinduene i egen seksjon.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av balkonger/terrasser. Eieren skal behandle balkongen som foreskrevet og se til at blant annet avløpet fungerer normalt. Ved store snømengder må snøen fjernes.

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

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, jmf. Pkt. 5.1-i. varsles styret. Vinduer og dører holdes i samme farge og stil som ellers i sameiet.

Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle

seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken på et ekstraordinært årsmøte som styret innkaller til innen rimelig tid.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to til fire medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TORS GATE 5
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.06.2018

1. Utgangsdørene og kjellerdørene skal være stengt hele døgnet.
2. Støyende arbeid i leiligheten skal tidligst påbegynnes kl.08:00 og skal være avsluttet innen kl. 16:00. Støyende arbeid i lørdager skal ikke igangsettes før kl. 10:00 og skal være avsluttet senest kl. 16:00. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager. Det skal i tillegg settes oppslag om oppstart og antatt avslutning ved arbeid over en viss varighet.
3. Ved større rehabiliteringsarbeider plikter seksjonseier å informere styret om arbeidenes art, omfang og varighet før arbeidene igangsettes. Ved transport av utstyr og materialer gjennom gårdens hovedinngangsparti og trapper frem til leilighetens inngangsdør plikter seksjonseier å utvise aktsomhet slik at de øvrige seksjonseiere ikke påføres unødige ulemper og inngangsparti og trappeløp ikke påføres skader. Eventuelle skader som måtte oppstå plikter seksjonseier/utbygger å utbedre på en fagmessig korrekt måte. Ved inngrep i bærevegg eller bærende konstruksjoner kreves det søknad og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Baktrapp skal ikke brukes til transport av større utstyr og materialer
4. Seksjonseier oppfordres til å benytte faglærte håndverkere. I forbindelse med arbeider tilknyttet vann og strøm skal det brukes fagfolk. Det oppfordres også til å skaffe våtroms sertifikat ved oppussing av våtrom. Seksjonseier plikter å søke Plan og Bygningsetaten (PBE) ved etablering av nytt våtrom eller bad i rom som ikke tidligere har vært våtrom eller bad.
5. Ved arbeid på egen seksjon er det eiers plikt å holde fellesareal ryddig og rengjort til enhver tid, dvs. før arbeidet er avsluttet for dagen. Dersom dette ikke overholdes kan sameiet rekvirere vask på eiers regning.
6. Benytter du innleide arbeidere plikter du å holde ytterdører lukket til enhver tid. Ved inn og utlasting må døren overvåkes.
7. Vis hensyn til dine naboer og la det bli ro i og utenfor leiligheten etter kl. 23.00 og fram til kl. 07:00. Ved selskapelige sammenkomster som kan forventes å bli noe støyende, skal naboene varsles minimum 3 dager før sammenkomsten.
8. Alt søppel skal pakkes i tette poser og legges i kassen utenfor. Papiravfall brettes godt og legges i egne kasser. Det er ikke tillatt å sette søppel i oppgangen eller i felles arealer. For større avfall må du selv sørge for bort kjøring av dette. Slikt avfall skal ikke settes i kjelleren, ei heller hensettes ved søppelkassene.
9. Balkongen kan nyttes til tørking av småvask og lufting av tøy men bare innenfor og under brystningshøyden. Risting og banking av matter og tepper må foretas på gårdsplassen, ikke fra eller på balkongen.
10. Du er selv ansvarlig for alt utstyr på balkongen. Pass på at det ikke kan blåse ned ved

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TORS GATE 5
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.06.2018

kraftig vind.

11. Dører til kjeller skal låses og alt lys være slukket etter bruk.
12. Alle fellesrom, ganger og trapper må holdes ryddige. Det skal ikke være levende lys i oppgangen/inngangen.
13. Det skal være ajourførte navneskilt på ringeklokke og postkasse, i henhold til sameiets gjeldende standard. Dette er beboers ansvar. Ved manglende standard skilting fire uker etter innflytting, vil skilting bli utført av styret mot et gebyr på kr. 500,-
14. Inngangsdører i hoved trapp ansees som en del av fellesarealet og skal ikke skiftes eller males (utvendig) uten godkjenning av styret.
15. Privat utstyr skal ikke plasseres i kjellergangene eller baktrapp.
16. Sykler skal plasseres i bakgård, Sykler kan vinterlagres under trapp i seksjon mot Eckersbergs gate.
17. Nye lyspærer til fellesarealer i gården skiftes av sameiets vaktmester.
18. Vedlikehold av utstyr montert i fellesarealer og utenpå bygningen utføres av sameiets vaktmester.
19. Ved utleie plikter utleier å informere styreleder om navn på leietaker(e). Utleier plikter også å informere leietaker om sameiets husordensregler og vedtekter.
20. Sameiet har kollektiv avtale med kabelleverandør på TV, men den enkelte beboer bestiller og betaler selv for sin programpakke utover avtalen.
21. Samtlige eiere oppfordres til å delta på dugnadene eller be om å få gjøre dugnadsoppgaver på et annet tidspunkt.
22. Bruk av fellesområdene i bakgården skal ikke medføre langvarig og høy lydt støy som blir til ulempe for andre beboere eller aktivitet som kan påføre bygningen skader. De som benytter disse fellesarealene skal ikke etterlate søppel, sigarettaske, rot og lignende.
23. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.
24. Etablering av nye ildsteder skal meldes styret for godkjenning. Tilknytning/reparasjoner skal utføres av de som stod for oppgraderingen av pipeløpene (PipeEksperten AS) eller annet firma med erfaring med tilsvarende løsninger (stålpipe)



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Tors gate 5
0260 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen**Telefon:** 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre