Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Torshovgata 15B
0476 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/300
Aksjenr. : 119
Oslo kommune

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 60 m² (BRA-i: 52 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 60 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Signatur inspektør: Tom Ivar Stensen

Mobil: 95368338

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.02.2026
Referansenummer	15078995
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0030
Hjemmelshaver/selger	Simran Kaur/Marie Meland
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Marie Meland.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-6 °C.
Rapportdato	04.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Torshovgata 15B
Postnummer/sted	0476 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/300
Aksjenr.	119
Tomt	Eiet tomt: 6717 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1939		

Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende Torshovgaten 15 AS, beliggende i bydel Sagene, i Oslo kommune. Aksjelaget består av 110 boliger og har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Boligbygg over 5 etasjer, samt underetasje og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av pussede flater. Taket er av typen saltak og tekket med takstein (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer fra 2025 med karmer av tre og to-lags glass. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		5		5	
		Bod.			
4.etasje	52			52	
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.				
Kjeller		3		3	
		Bod.			
SUM	52	8		60	
	Total bruksareal: 60 m²				

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av beboerne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 3 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 52 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.
treningsrom,

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2003/2004, overflateoppgradert i 2019. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil over servant med integrert lys. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av forkrommet kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i Himling.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Konsekvens er vurdert å kunne indikere utettheter i våtrommets tettesjikt. Utbedring av flisefuger, eventuelt oppgradering av badet bør påregnes.
Fallforhold (gulv)	Tg 2 gjelder: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon er lokalfall i nedsenket dusjsone vurdert å være tilfredsstillende.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Vannrør	Vannrør av kobber i inspeksjonsluke er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat. Vegg- og himlingsflate av malte flater. Innredning fra 2020 med slette fronter og benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG i	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
TG 2	Overflater gulv	Laminatgulv bærer preg av egeninnsats da det registreres at monteringsanvisning ikke er fulgt. Blant annet registreres at skjøter er lagt for tett. Konsekvens er vurdert å kunne medføre risiko med funksjonssvikt i gulvet over tid. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Krav om komfyrvakt kom i 2010 (Tek10) og konsekvens av manglende komfyrvakt er vurdert å kunne medføre fare for/ved varmegang i platetopp. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre gulv. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Slette innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 4.etasje

Etasjeskille av betong.

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

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

Skjevhetsmåling

TG i	Skjevhetsmåling	Det registreres kun mindre målbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til 13 mm i stue og 12 mm i soverom.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Hovedstoppekran		
TG 2	Vannbåren varme		Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke		Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Ventilasjon		Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles trappegang.

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

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

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

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at forholdet tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra 2025.

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

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue, soverom og entré er takhøyden målt til ca 2,65 meter og på bad er takhøyden målt til 2,26 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 03.02.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

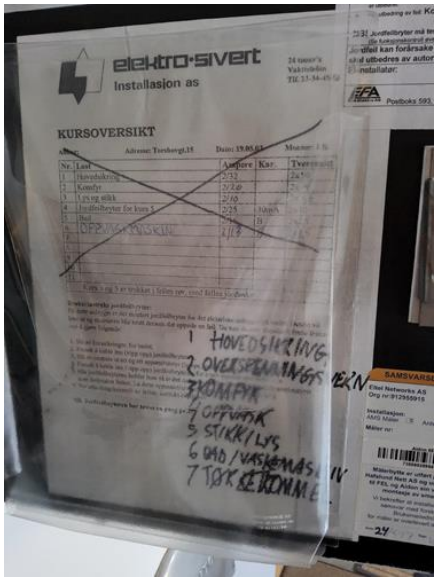
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæring

Torshovgata 15B, 0476 OSLO

03 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torshovgata 15B	Torshovgata 15B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

mai, 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

i 1 år og 9 måneder.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Kaur, Simran

Selger

Meland, Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

vindusskifte. Alle vinduer byttet ut.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Palmgren

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59829613

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Meland, Marie	**2026-02-03**	**Kaur, Simran**	**2026-02-03**

Identification

bankID Meland, Marie

Identification

bankID Kaur, Simran

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Meland, Marie	03/02-2026 13:47:48	BANKID
Kaur, Simran	03/02-2026 12:14:59	BANKID

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260030 . Vår ref.: 5551-1-039 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovgata 15 As
Organisasjonsnr:	821584752
Aksjonær:	Kaur, Simran
Medaksjonær:	Meland, Marie
Leilighetsnummer:	039
Aksjeboenhetsnumer:	00119
Adresse:	Torshovgata 15 B, 0476 OSLO
Aksjenummer:	119
Gnr.	225
Bnr.	300

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 6200345.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537084137
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	0,00
Innfrielsesdato:	30.05.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208638912
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	10 714 543,00
Innfrielsesdato:	30.10.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208638904
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	3 229 492,00
Innfrielsesdato:	30.10.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 902,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 902,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	594,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 653,-
Annen formue:	25 762,-
Gjeld:	132 050,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537084137
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	196,16

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208638912
Restsaldo:	104 390,17
Kapitalkostnader:	608,66

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208638904
Restsaldo:	31 464,44
Kapitalkostnader:	307,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 135 854,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5551
AS TORSHOVGATEN 15

Velkommen til årsmøte i AS TORSHOVGATEN 15

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5551

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TORSHOVGATEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokkken fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Bergli Verdich og Anna Syrstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5551 Styrets beretning og regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Sak 6

Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Innstallering av sykkelbod med lås.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Automatiske dører på øvrige innganger.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

4 Nei

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

4 Nei

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Installasjon av flaggstang i bakgården.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

3 Nøytrale, 1 Nei

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Gjenopptakelse av balkongprosjektet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

4 Nei

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Forslag om økning i styrehonorar.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

4 positive.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Bergli Verdich

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

- Janne Nevland
- Kaja Blyverket
- Sigrid Steinsland

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

- Kjetil Kooyman
- Mari Hasle Hagelund

Beretning av styrets arbeid 2024/2025

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

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

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

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

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

Reforhandling av avtaler

Styret har i 2024/2025 reforhandlet flere avtaler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Henvendelser fra beboere

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

Vinduer

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

Enovo- Energikartlegging

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

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

.

Til generalforsamlingen i AS Torshovgaten 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 3. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

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

BALANSE

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

Oslo, 28.05.2025
Styret i AS Torshovgaten 15

Jon Henrik Vold Alexander Bergli Verdich Anna Syrstad

Sigrid Steinsland

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557548004340 Signert JHV, SS, AS, ABV

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Kenneth Dokkken fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexander Bergli Verdich og Anna Syrstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innstallering av sykkelbod med lås.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Automatiske dører på øvrige innganger.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Installasjon av flaggstang i bakgården.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Gjenopptakelse av balkongprosjektet.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag om økning i styrehonorar.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Alexander Bergli Verdich

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Janne Nevland

☐ Kaja Blyverket

☐ Sigrid Steinsland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kjetil Kooyman

☐ Mari Hasle Hagelund

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS TORSHOVGATEN 15

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

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

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

6. Oppgradering av vaskerom og utskifting av vaskemaskiner.

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

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

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

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

7. Innstallering av sykkelbod med lås.

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

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

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

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

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

8. Automatiske dører på øvrige innganger.

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

Styrets innstilling
4 Nei

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

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

9. Oppgradering av radiatorer og etterisolering av lufteventil.

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

Styrets innstilling
4 Nei

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

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

10. Installasjon av flaggstang i bakgården.

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

Styrets innstilling
3 Nøytrale, 1 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

11. Gjenopptakelse av balkongprosjektet.

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

Styrets innstilling
4 Nei

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

12. Innføring av egenandel for fellesvaskeriet.

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

Styrets innstilling
2 Nei, 2 Ja

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

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

13. Forslag om økning i styrehonorar.

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

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

Styrets innstilling
4 positive.

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Bergli Verdich (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Bergli Verdich

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Kaja Blyverket
Janne Nevland
Sigrid Steinsland

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

Mari Hasle Hagelund
Kjetil Kooyman

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Ro

Det skal være ro i hele sameiet:

Alle hverdager. kl. 23:00 – 08:00

Lør- og søndag: kl. 23.00 – 10:00

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

Skader e.l.

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

Bruksoverlating/fremleie

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

Fellesrom

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

Vaskeri/Tørkerom

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

Vasketider:

mandag – fredag kl. 07.00 – 22.00

lørdag – søndag kl. 07.00 – 22.00

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

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

Bruk av tørkerom og rulle

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

Vinduer og dører

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

Brannbalkonger

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

Balkonger

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

Markiser o.l.

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

Husdyr

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

Gårdsplassen

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

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVGATA 15

Dugnad

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

Styret

Vedtekter

for Torshovgaten 15 boligaksjeselskap
org nr 821 584 752

vedtatt på generalforsamling den 10 mai 2006

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Torshovgaten 15 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 110 000 fordelt på 110 aksjer à kr 1000.-, fullt innbetalt og lydende på navn. Alle aksjer gir lik rett i selskapet.

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

11. Kommunikasjon fra forretningsfører til aksjeeiere.

11-1Elektronisk formidling.

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
TORSHOVGATA 15B

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526016
8965772

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 300

Vi viser til bestilling av 20260202 for TORSHOVGATA 15B.

GNR. 225 BNR. 300

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1938.

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

6697 m²

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

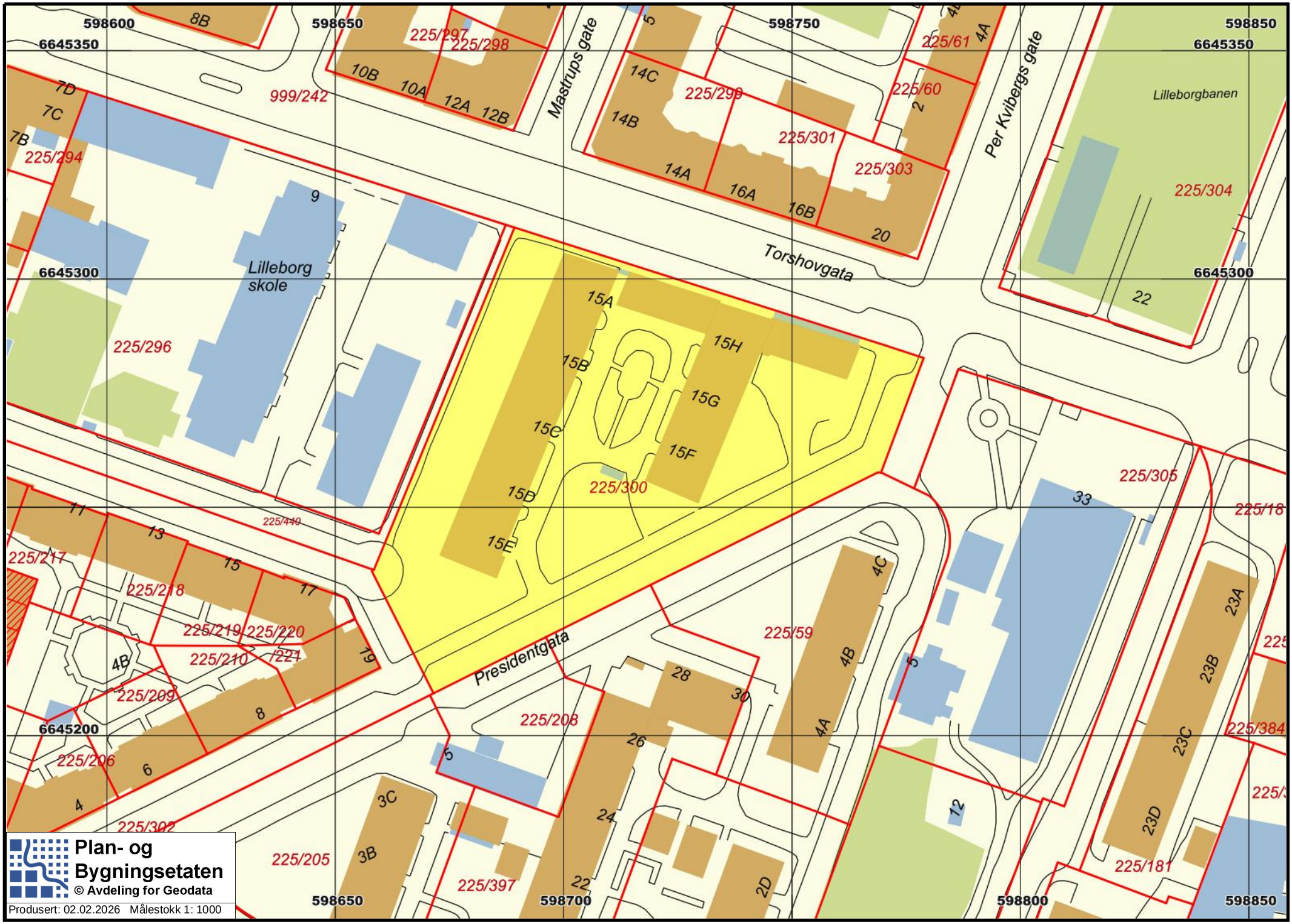
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598600
598650
598700
598750
598800
598850
6645350
6645300
6645200
Torshovgata
Mastrups gate
Per Kvibergs gate
Presidentgata
Lilleborg skole
Lilleborgbanen
225/294
225/296
225/297
225/298
225/299
225/300
225/301
225/303
225/304
225/305
225/60
225/61
225/59
225/208
225/209
225/210
225/217
225/218
225/219
225/220
225/221
225/205
225/206
225/302
225/397
225/384
225/181
225/18
999/242
225/440
7D
7C
7B
10B
10A
12A
12B
14C
14B
14A
16A
16B
20
22
15A
15H
15B
15G
15C
15F
15D
15E
11
13
15
17
19
4B
8
6
4
3C
3B
2D
24
26
28
30
4C
4A
5
33
23A
23B
23C
23D
12
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 1000

598600 598700 598800

6645400 6645300 6645200 6645100

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Torshov

Omsens gate

Mastrups gate

Per Kvibergs gate

Torshovgata

Lilleborg skole

Tomt for offentlig bygning
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger (parkering)
S-2696, 21.11.83

Felles avkj. S-2696, 21.11.83

Fortau.S-3575
S-3575
19.3.97
se reg.best.

Vedt.1.6.07 (S-3575)

Parkering/varelevering

S-178GO,6.11.42 Ø.B.IV

Lilleborgbanen

Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Friområde
S-3507, 30.1.96
se reg.best.

Spesialområde bevaring (kulturformål)
S-3507,30.1.96
se reg.best.

Spes.omr. bevaring (barneh/skole)
S-3507

Byggeområde for barnehage/skole (uteareal)
S-3507, 30.1.96
se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87

Fellesareal (lek/opphold)
S-2899, 21.1.87
Se reg. best.

Fortau 63/82(S-178GO)

Beb.plan med disp. sak 63/82

Felles gårdsplass Beb.plan 63/82

Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Friområde
S-2255, 28.7.77

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152485/ 86526016

Adresse: Torshovgata 15

Gnr/Bnr: 225/300

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
74 - Felles gårdsplass
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
163 - Kirke m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang

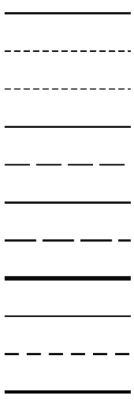


1110 - Boligbebyggelse
1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

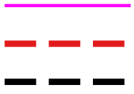


664 - Spesialområde bevaring blandet

RbBevaringGrense

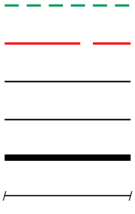


70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense



Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

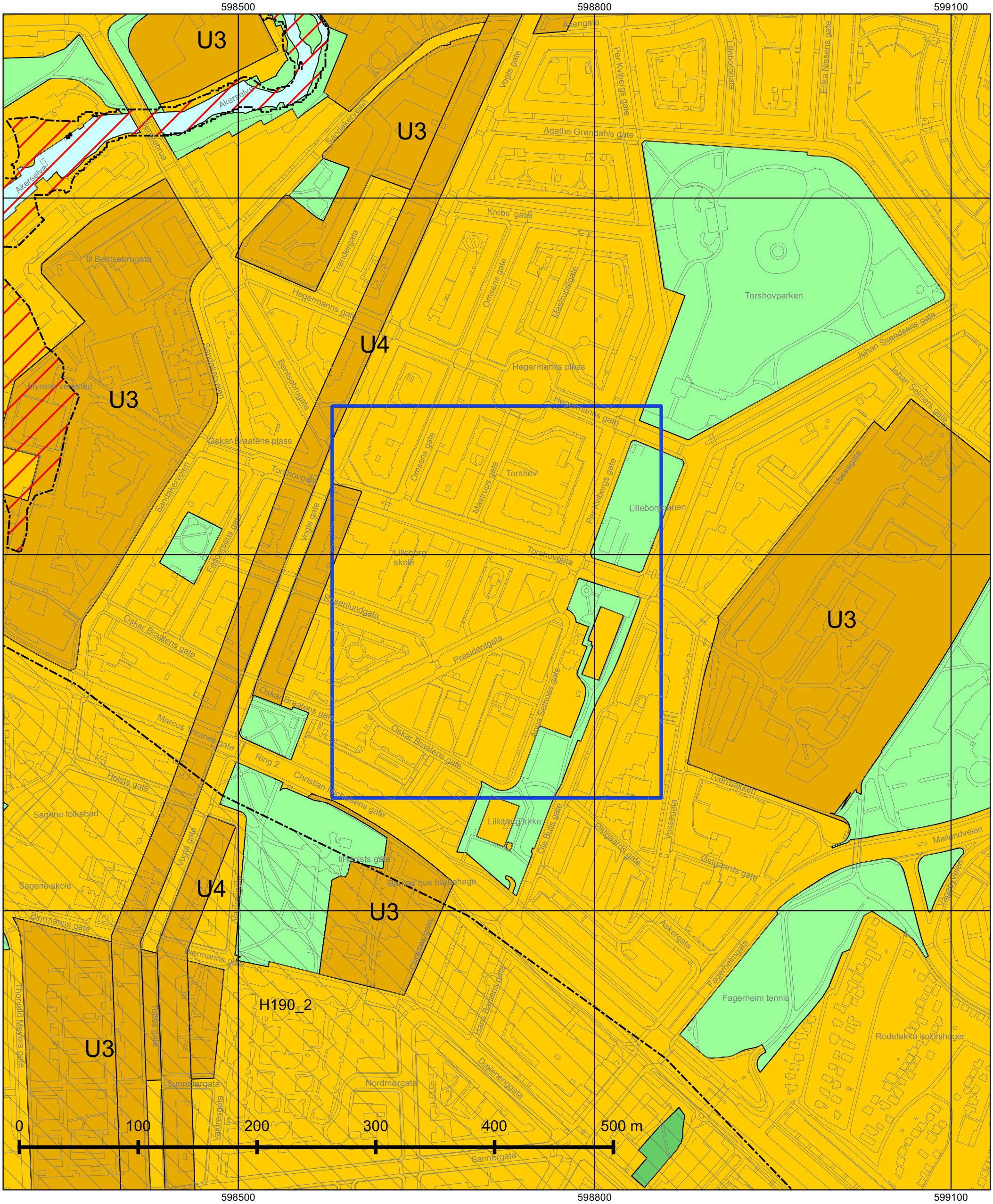


Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bygning som forutsettes revet
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152485/86526016
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshovgata 15 AS

Møtedato: 10. juni 2024
Møtetidspunkt: 1800
Møtested: Lilleborg Kirke.

Til stede: 19 aksjonærer, ingen representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Erik Ørbekk.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Stig Hodnebrog foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 190 000.
Vedtak: Vedtatt.

---

7. Behandling av innkomne forslag og saker

Sak 1.
Innstallering av temperatursensorer for bedre styring av varmeanlegget vårt.

Torshovgata 15 har et svært høyt energiforbruk sammenlignet med lignende bygg. (Ca. 50% høyere). Varmtvannsforbruket er «normalt». Det mistenkes derfor at det er mye å hente på bedre styring av temperaturen i radiatorene våre om vinteren. Styret har mottatt et tilbud fra Dråpe Entreprenør om innstallering av trådløse temperatursensorer i leilighetene, slik at vi kan styre anlegget bedre. Kostnaden er 1500-2000,- per leilighet og det er ventet at installasjonen nedbetaler seg selv gjennom innsparte fyringsutgifter, kanskje allerede første vinter.

Forslag til vedtak: Torshovgata 15 installerer temp.sensorer som beskrevet i tilbud fra Dråpe Entreprenør før vinteren 2024/25 setter inn og iverksetter gode tiltak for energistyring gjennom vinteren.
Vedtak: Ikke vedtatt, 1 for.

Sak 2.
Gi styret mandat til å skifte fra fjernvarme til bergvarmeanlegg.

Lilleborg Skole har samme varmeanlegg som oss, med fjernvarme i rør fra Celsio. Fjernvarmeprisen følger strømprisen og har et stort energitap. Lilleborg skole installerer et bergvarmeanlegg der 60-70% av energien i stedet hentes «gratis» fra energibrønn/jordvarme. Slike anlegg har mindre varmetap, gir oss bedre kontroll over energibruken og beskytter oss bedre mot store svingninger i strømprisen.

Forslag til vedtak. Generalforsamlingen gir styret mandat til å bestille bergvarmeanlegg som skissert i tilbud fra Båsum Boring/Dråpe Entreprenør, dersom datainnsamling fra temperatursensorer vinteren 24/25 og prisanslag for fjervarme/strøm gjør at det virker fornuftig. Styret oppfordres til å forhandle frem en god løsning og søke støte til ENØK-tiltak som kan maksimere effekten av investeringen. Anlegget skal i så fall installeres før vinteren 25/26.

Forslaget ble endret på Generalforsamlingen til:
Forslag til vedtak. Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede bergvarmeanlegg og prisanslag for fjernvarme/strøm som gjør at det virker fornuftig. Styret oppfordres til å forhandle frem en god løsning og søke støte til ENØK-tiltak som kan maksimere effekten av investeringen.
Vedtak: Vedtatt, 12 for.

Sak 3
Oppmøte på dugnad.
Det gjøres en veldig god jobb på dugnader som sparer borettslaget for penger og senker felleskostadene til alle som bor i borettslaget. Det er ønskelig å sikre enda bedre oppmøte da antallet som møter på dugnad er langt fra antall enheter i borettslaget.

Transaksjon 09222115557519802154 BESKYTTET Signert SH, JKD2

Forslag til vedtak. Styret utreder kostnader som spares i forbindelse med gjennomføring av dugnad (est. 500kr pr dugnad). Dette legges som en ekstra kostnad på fellesutgiftene i dugnadsmåned, men belastes ikke de som møter opp.
Vedtak: Vedtatt, 16 for.

Sak 4.
Utnytelse av rom i fellesarealer.
Det eksiterer flere ubrukte rom i fellesarealer som styret mener kan utnyttes bedre. Derfor er det ønskelig å se på muligheten for å bruke disse til oppbevaring av sykler, barnevogner, ski/smøreutstyr m.m.

Forslag til vedtak
Styret identifiserer rom i fellesarealer som passer til formålet og benytter maksimum 100 000 kr til innkjøp av stativer m.m.
Vedtak: Vedtatt, 18 for.

Sak 5.
Inngangsdør til leilighet.
Styret fikk i oppgave å utrede kostnader mtp utskiftning av dører til leiligheter.
Det blir byttet dører til alle oppganger eter sommeren, det vil bli installert et moderne låssystem som kan
åpnes med både nøkkel og mobil. Nye dører til leiligheter vil bli installert med samme system. Det vil si at en beboer trenger bare 1 nøkkel eller mobil for å låse seg inn.
Totalpris for å byte alle dører er ca kroner 2 400 000,- eller 22 000 pr leilighet (110 enheter).

Forslag til vedtak
Styret inngår avtale med leverandør for installasjon av nye dører.
Vedtak: Styret trekker forslaget.

---

8. Valg **av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Jon Henrik Vold foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble Sigrid Steinsland foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Mari Hasle Hagelund foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Kjetil Kooyman foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Transaksjon 09222115557519802154 BESKYTTET Signert SH, JKD2

Møtet ble hevet kl.: 2010

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Stig Hodnebrog /s/

Ved valgene på sameiermøte har styret fått følgene sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder:	Jon Henrik Vold	Torshovgata 15 A 0476 Oslo	2024- 2025
Styremedlem	Anna Syrstad	Torshovgata 15 E 0476 Oslo	2023-2025
Styremedlem:	Sigrid Steinsland	Torshovgata 15 C 0476 Oslo	2024-2025
Styremedlem:	Alexander Bergli Verdich	Torshovgata 15 D 0476 Oslo	2023-2025
Varamedlem:	Mari Hasle Hagelund	Torshovgata 15 A 0476 Oslo	2024- 2025
Varamedlem:	Kjetil Kooyman	Torshovgata 15 E 0476 Oslo	2024 -2025

Styret skal konstituere seg på neste styremøtet

Transaksjon 09222115557519802154 Signert SH, JKD2