

Thor Olsens gate 4A



Velkommen til

Thor Olsens gate 4A



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

Fredensborg

Lys, klassisk og gjennomgående 3R med balkong, peis, 3m takhøyde, rosett og stukkatur. Sentral beliggenhet i rolig gate

Prisantydning	8 290 000,-
Fellesgjeld	96 409,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	8 387 759,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 619,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892
Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- THOR OLSENS GATE 4A

- En gjennomgående og klassisk 3-roms med attraktiv beliggenhet på Fredensborg. Leiligheten holder god standard med en fin kombinasjon av det moderne mot det klassiske. Her får man etterspurte kvaliteter som fløydører, stukkatur, rosett, originale tregulv, balkong og peisovn.

- Leiligheten har en fantastisk takhøyde og gjennomgående planløsning bestående av stue, separat kjøkken, bad og to soverom. Fra det ene soverommet er det utgang til en herlig balkong vendt mot gårdsrom.

- Peisovn fra 2018
- Balkong med sol fra 15-20 på sommerstid
- Takhøyde på over 3 meter
- Bad fra 2017
- Tidløs Kvik kjøkken fra 2017
- Eget vaskerom i gangen som deles med nabo
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- Sentral beliggenhet i rolig gate
- Originale tregulv, stukkaturer og rosett

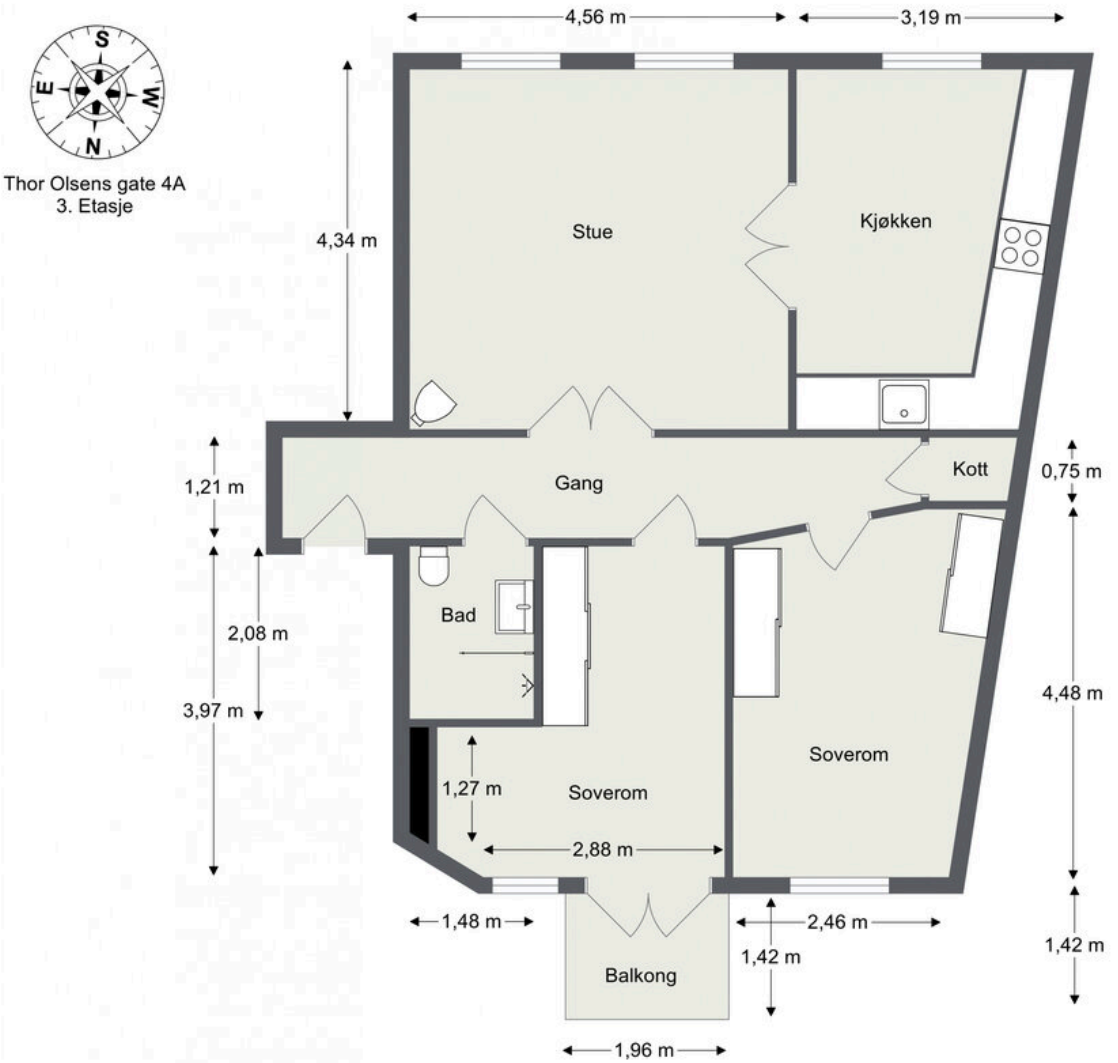
Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Stue, kjøkken, gang, kott, bad og to soverom.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet














GALERIE D'ART








JOOP
Höstsalongen 2017 / Lisa Love Bäckman

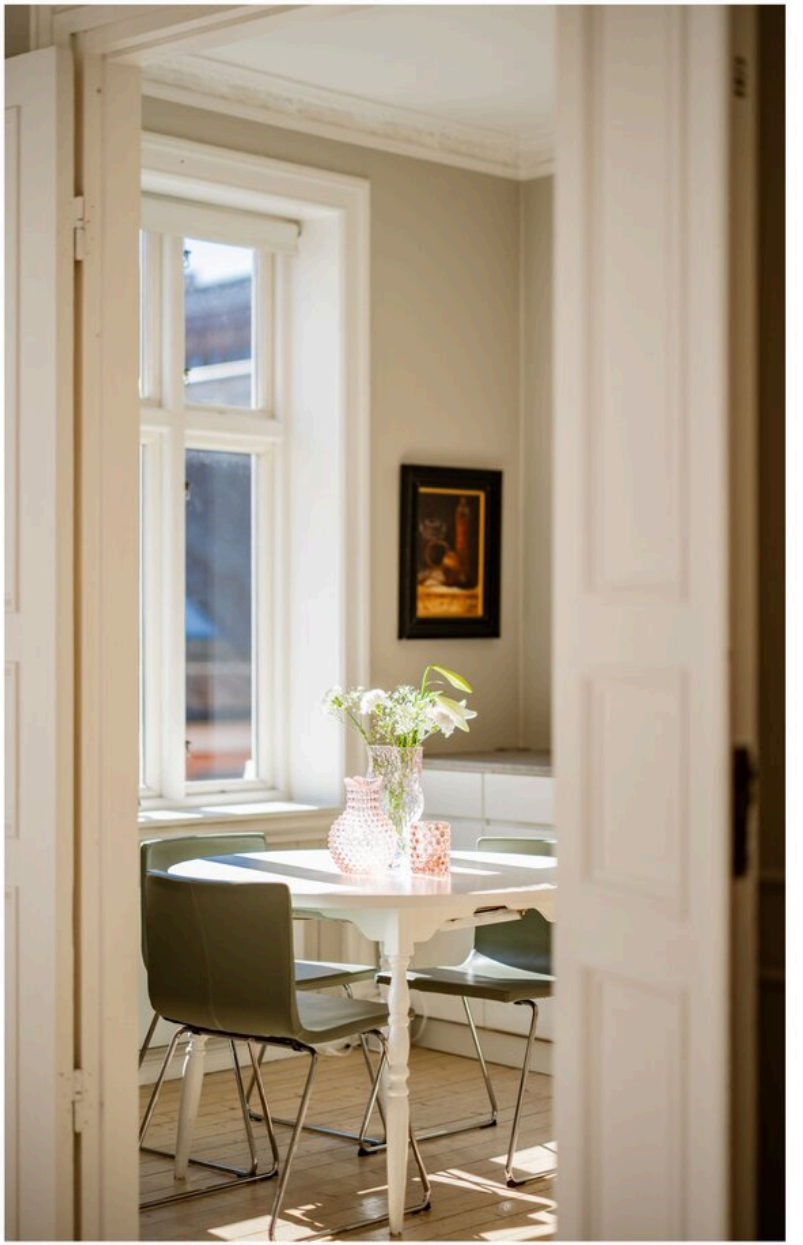









JOBA
Höstsalongen 2017 / Lisa Love Bäckman







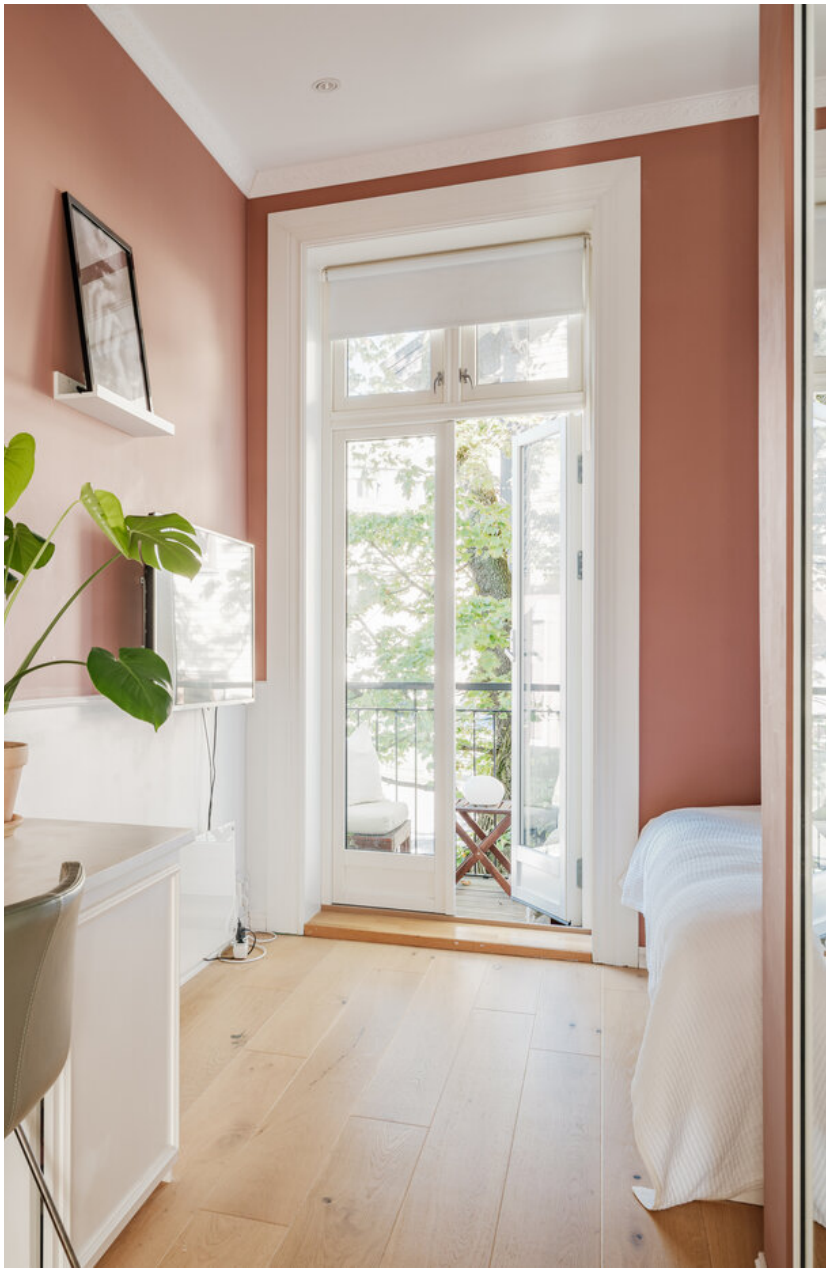


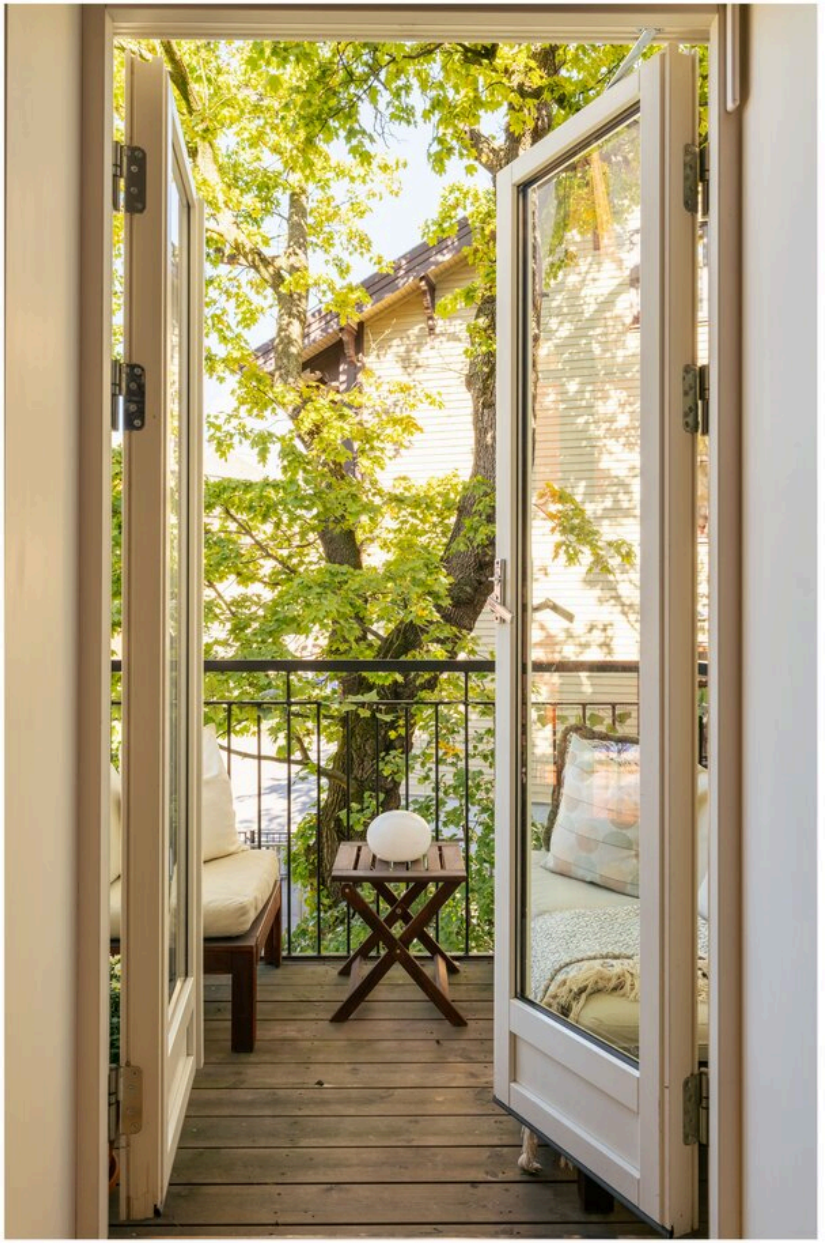























GALERIE D'ART
LE POUVOIR DES FLEURS

Informasjon

Thor Olsens gate 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0271/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thor Olsens gate 4A, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 691 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Borettslaget Thor Olsensgate 4, org.nr. 958130384

Selger
Stine Cecilie Sæle

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)
96 409,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 386 409,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 387 759,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 397 059,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 75 kvm. Stue, kjøkken, gang, kott, bad og to soverom.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Boden i oppgangen er ikke oppført som BRA-e da den disponeres av "to eller flere boenheter".

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av en romslig stue, separat kjøkken, gang, kott, bad og to soverom. Utgang til balkong.

Leiligheten disponerer høyre halvpart av en bod i oppgangen, plassert mellom 3. og 4.etasje. Boden deles med naboen i 3.etasje og er på ca. 2,5 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren i oppgang B, merket nr. 12 som er på 5,7 kvm.

Standard

ENTRÉ
Praktisk entré med plass til yttertøy og sko i plassbygd garderobeskap og kott. Entréen er et fint første møte med den gode takhøyden, og har praktisk flislagt gulv og lysmalte vegger. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,7 kvm og en halvpart av en bod en halv etasje opp. Her har man opplegg og plass til egen vaskemaskin. Leiligheten har adkomst via trappeoppgang. Det er dørcalling som sikrer enkel og trygg innslipp av gjester.

STUE
Romslig stue med fantastisk takhøyde på 3 meter. Rommet er av god størrelse og er enkelt å innrede med sofagruppe og lesekrok. Leiligheten har store, klassiske vinduer med dype karmer som gir fine lysforhold. Leiligheten byr på delikate, klassiske detaljer med originale tregulv, rosetter og stukkaturer. I det ene stuehjørnet finner du en hyggelig peisovn og synlig teglsteinsvegg.

KJØKKEN
Separat kjøkken av god størrelse med plass til spisebord. Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og kombinerer funksjonalitet og design. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med blandebatteri. Det er rikelig med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp med integrert ventilator med kullfilter, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryser. Komfyrvakt er montert.

SOVEROM
Leiligheten har to soverom som gir fleksibilitet. Begge soverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaring i garderobeskap. Soverommene vender mot bakgården.

BALKONG
Fra det ene soverommet er det utgang til balkongen. Balkongen er ca. 3 kvm og har plass til sittegruppe. I følge selger er det sol fra ca. kl 15 - 20 på sommerstid.

BAD
Leiligheten har et rålekkert og moderne bad fra 2017. Badet er innredet med benkeplate med servantskål, speilskap med lys, stor dusjsone med hånd- og regnfallsdusj, og veggmontert toalett. Badet har store fliser i lyse toner og varmekabler på gulv. Rommet har mekanisk avtrekk.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2011: Nye balkonger og balkongdør
2011: Rehabilitering pipeløp
2017: Rehabilitert bad
2017: Kjøkkeninnredning. Kjøkkenet ble flyttet ut i stuen
2018: Fliser i gangen
2018: Utskiftning av postkasser
2023: Lagt fiber til borettslaget
2023: Tilstandsrapport på tak, uten større påkrevde tiltak
2024: Nytt ringepanel
2024: Vedlikehold bakgård: takrenner og nedfallsrøren

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, badet ble totalrenovert i 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, ifm totalrenovering av badet i 2017.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, ifm totalrenovering av badet i 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Piperehabilitering i regi av borettslaget i 2011.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, ifm totalrenovering av badet og kjøkkenet i 2017

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover totalrenovering av bad og flytting av kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Loftet solgt fra Borettslaget til Byggutvikling Øst som bygget 4 nye leiligheter, 2009-2010.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Tidvis observert noe lukt inne i skapet i gangen fra rørene knyttet til kjøkkenpumpen. Rørlegger har vært på befaring og har bekreftet at alt er normalt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport ved salg i 2022.

Se hele dokumentet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
- Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
- Grunnmur av teglstein.
- Bærende elementer av teglstein.
- Etasjeskillere av trebjelker, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Vinduer med 2-lags glass.

- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Automatiske sikringer.
- Sikringsskapet er plassert rett utenfor leiligheten.
- Stoppekran er montert i en bod i oppgangen(mellom 2. og 3.etg).
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.
- Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badet.
- Vedovn i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling: Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.
- 1.1.2 Bad Overflate gulv: Fallforholdet på øvrig baderomsgulv er for slakt til å møte kravene som er satt i TEK-17. Øvrig baderomsgulv med ble målt til å være ca 1:200 og stedvis flatt. For å utbedre avviket så må fallforholdet økes til å være minimum 1:100 i retning av sluket. Eventuelt så kan dagens fallforhold benyttes videre, men da må det etableres en 15mm membranoppkant over ferdig flis ved dørterskelen.
- 3.1 Andre rom: Bom i flis ble påvist i gangen, samt at flere av sementfugene har sprukket opp og har begynt å flasse av. Dette tyder på at det er bevegelse i flisene og at vedheften mellom flisene og underlaget er redusert.
- 4.1 Vinduer og ytterdører: Inngangsdøren har høy alder og låsen må justeres da den er litt hard å benytte. Utskiftning til en dør med B-30/EI30 brannklassifisering må påregnes og da det kan komme pålegg fra brannvesenet om utskiftninger av inngangsdørene. Flassende maling på utvendige karmer forekommer og enkelte av vinduene er trege å åpne. Smøring av hengslene anbefales og at det utføres utvendig vedlikehold. Vinduene passerer snart forventet levetid og dette medfører at det må påregnes utskiftninger, evt så må det legges til grunn hyppigere vedlikehold for å opprettholde tilstrekkelig funksjon og tilstand.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: Fordelerstammene er ikke merket og en kursbetegnelse må utarbeides. Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann fra anlegget vil i dag ledes ut på gulvet i boden og videre inn i konstruksjonen. Det er montert en waterguard for automatisk avstengning av vannet ved en lekkasje, men denne er koblet fra og slår ut(vannet slås av) hvis sensoren kobles på. Waterguarden i boden må etterses og monteres på en tilstrekkelig måte slik at fordelerstammene er lekkasjesikret. Varerørene på kjøkkenet er ikke montert med en endetetting og dette medfører at hvis det oppstår en lekkasje på denne kursen så kan vannet renne ut på kjøkkenet. Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes ut på badet. Det må fremvises dokumentasjon på at det er benyttet en annen godkjent løsning for å kunne lukke avviket. Anlegget er udokumentert.
- 6.2 Varmtvannsbereder: Strømtilførselen går via en stikkkontakt og adapteret til waterguarden. Det anbefales å etablere en fast strømtilførsel iht dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann. Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp. Waterguard er montert i boden, men sensoren er frakoblet og slår ut(stenger vannet) hvis den kobles på. Dette medfører at berederen ikke har en tilstrekkelig lekkasjesikring. waterguarden må etterses slik at denne har en tilstrekkelig funksjon i tilfelle det oppstår en lekkasje. Ukjent alder på varmtvannsberederen. Hvis den nærmer seg eller har passert 20 år så må det påregnes en utskiftning.
- 6.3 Ventilasjon: Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i ytterveggene og dette medfører at leiligheten ikke får tilstrekkelig med tilluft. Det

anbefales å montere luftespalter i vinduskarmene ved anledning, f eks ved montering av nye vinduer. Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:
- Stue: 15 mm internt.
- Kjøkken: 20 mm internt.
- Soverom: 25 mm internt.

TG 2 settes da avvik internt i boligen ble målt opptil 25 mm på et soverom. Det trapper mellom rommene og alt er ikke på en plan flate. Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis. Utbedring av avviket medfører at gulvet avrettes ved f eks bruk av avrettingsmasse.

Det er montert en vedovn i stuen. Avstanden fra vedovnen og til forkant av ubrennbart materiale på gulvet ble målt til ca 20 cm og er mindre enn kravet på 30 cm. Det er montert treplanker i brannmuren ved siden av vedovnen. Avstanden til brennbart materiale er ikke ivaretatt. Pipeløpet består av teglstein og skal dermed være tilgjengelig på alle 4 sidene. Pipeløpet vender inn mot en naboleilighet og mot gangen. Veggen i gangen er kledd med gips og medfører at denne siden av pipeløpet ikke er synlig. Gipsplaten må fjernes slik at potensielle avvik kan avdekkes. Ukjent om pipeløpet er tildekket hos naboen. TG 2 settes da avstanden til brennbart på vegg og gulv ikke er iht krav. Flatene rundt vedovnen må brannsikres for å kunne lukke avviket. Avstandskravene til brennbart til denne type vedovn skal ligge i monteringsanvisningen til ovnen og kan brukes som referanse ved utbedring. Gipsplaten i gangen må fjernes slik at pipeløpet er tilgjengelig og slik at potensielle avvik som kan oppstå blir avdekket.

Piperehabilitering ble utført i 2011.

Det er montert vaskemaskiner i boden i oppgangen. Det bemerkes at boden ikke er oppført som et våtrom og er ikke lekkasjesikret med et sluk eller en membran, samt at det mangler tilstrekkelig ventilasjon. Det er montert en waterguard på rommet og denne må være tilkoblet i tilfelle det oppstår en lekkasje.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Skap på soverom og i gang
- Seng på gjesterom
- Pult på gjesterom
- Hvitevarer på kjøkken
- Gardinstenger

Medfølger ikke:
- Taklampe kjøkken, stue og hovedsoverom
- Vinstativ på kjøkken
- Liten keramikkhylle stue
- Speil og benk i mellomgang
- TV på gjesterom
- Balkongmøbler (inkludert blomsterkasse og bord)
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badet. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6247k kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 619,- pr. mnd.

Inkluderer: Blant annet internett (fiber), nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:

- Lån OBOS: kr 898,00
- OBOS OpenNet: kr 219,00
- Felleskostnader: kr 3 502,00
- Eiendomsskatt: kr 220,75 fra 01.11.2025

Sum felleskostnader med eiendomsskatt: kr 4 839,75. Eiendomsskatten faktureres fire ganger ila. året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 812 863,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 251 451,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

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

Styrets arbeid 2024:
Det er gjennomført ni styremøter i 2024.

I forbindelse med uvanlig lave temperaturer i januar 2024 førte frosne vannrør til at flere leiligheter i B-oppgangen ikke hadde vanntilgang i flere dager. Det var også en mindre lekkasje i sprinkleranlegg i trapp ned til kjelleren. Skaden er utbedret og styret etablert bedre rutiner for at dette ikke skal gjenta seg, inkludert ansvarsfordeling og rutiner for å forberede gården for vinteren, slå på panelovner i fellesarealer mv. Det er også utført tiltak for bedre isolering av boder mot bakgård, hvor det går vannrør. Stoppekraner i kjeller er skiftet ut våren 2024 pga. høy alder.

Lokaler i første etasje og kjeller i gården, som tidligere ble brukt til næringsvirksomhet, ble innlemmet i borettslaget i 2008 ved skriftlig avtale. Overføring av eiendommen fra tidligere eier i 2008 ble ikke registrert i grunnboken i Kartverket på grunn av en feil begått av de som satt i styret i borettslaget den gangen. I 2024 har styret ordnet korrekt registrering av grunnbokshjemmel til denne delen av gården, i kontakt med Kartverket og med tidligere eier Karl Aksel Aubert. I den forbindelse har det påløpt kostnader til dokumentavgift til staten, selv om overføring av eiendomsretten skjedde i 2008.

Det ble arrangert dugnad 15. mai 2024 for rydding av hageavfall, vasking av fellesarealer og kasting av ting som er gjensatt i fellesarealer. Styret ordnet kasting av sekker med hageavfall etter dugnaden.

Skader på fasade mot bakgård og mot idrettsplass ble utbedret høsten 2024. Eroderte murstener er erstattet, fasadebelegg er tettet og malt. Takrenner er renset.

I 2025 planlegger styret løpende vedlikehold i gården. I forbindelse med rensing av takrenne mot bakgård ble det oppdaget flere hull i takrennen. Styret vil vurdere tiltak for å utbedre dette.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 96 409,-pr. 09.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207359688
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 993 812,00
Innfrielsesdato: 30.08.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208137867
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 509 998,00
Innfrielsesdato: 30.06.2053
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.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 8 747,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 120 281,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 358 000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkongene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre beboere i gården.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 538 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt og flott til på Fredensbord på St. Hanshaugen med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. St. Olavsplass ligger rett ved leiligheten, og skilter med både treningssenter, postkontor og et utvalg av butikker. Det er i tillegg flere koselige cafeer og spiseplasser her. Veien er kort til parken på St. Hanshaugen, Stensparken og Adamstuen. Området rundt Alexander Kiellands Plass har hatt en stor utvikling de senere årene med blant annet flotte grøntanlegg/parker nyere boligprosjekter og en rekke nyåpnede servicefasiliteter.

Like i nærheten ligger også populære Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathallen, utesteder som Smelteverket og Bar Vulkan, treningssenteret, kunstskole, hotell og flere butikker og restauranter. Det er god offentlig kommunikasjon mot øst-vest og nord-sør. Buss nr. 21, 33, 54, 34 og 37. Tar deg effektivt til Aker brygge/ Tjuvholmen, Nydalen, sentrum eller marka. Ellers er det 10 minutter å gå til både Bogstadveien og Grünerløkka. Nærmeste trikkestopp ligger på Holbergs plass. Veien er også kort til Nasjonalteateret som er et knutepunkt som gir mulighet for transpost til alle byens retninger og flytoget.

Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Elixia (Bislett) og i Akersgata, Bislett stadion, Bislett bad, Fitness Express på Bislett og Fresh Fitness St. Hanshaugen og SIO på St. Olavsplass. Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, HiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen med flere

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en attestert bygningsanmeldelse datert 16.11.91. Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten har originalt ikke bad. Kjøkkenet er flyttet. Romløsningen er endret og vegger er fjernet. Byggetegninger er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. A-2255 og V120105. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
- Saksnr: 202552435. Saken gjelder: Vår Frelsers Gravlund / Akersbakken 32. Kontor - tjenesteyting - bevaring av kulturmiljø

Pågående byggesaker i området:
- Thor Olsens gate 4 A - Midlertidig reklamekunst på gavlvegg. Saksnummer: 202553032.
- Thor Olsens gate 5 C - mulig ulovlig bruksendring av kjeller. Saksnummer: 202505996.
- Fredensborgveien 14 A - Bruksendring og etablering av pizzarestaurant. Saksnummer: 202213620.
- Akersveien 1 - fasadeendring med ny inngangsdør - St. Olav domkirke. Saksnummer: 202507271.
- Teatergata 3 med flere - Oppføring av kontorbygg med boliger og gjenoppbygging av fasade: Saksnummer: 202210670.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/691:
03.09.1892 - Dokumentnr: 900487 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:691 Snr:1 m.fl.

14.06.1960 - Dokumentnr: 510198 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:691 Snr:1 m.fl.

01.06.1889 - Dokumentnr: 900041 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

18.04.1991 - Dokumentnr: 19307 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 888/1031
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 143/1031

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2008 - Dokumentnr: 481619 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 910/1047
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 137/1047

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 67 171,-
2 for 1 første visningsrunde (og privatvisninger inkl). Utover det 3500,-
visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 18 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 570,-
Foto - Kostpris, pris kan variere noe basert på fotograf kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 126 569,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. september 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Thor Olsens gate 4A

Thor Olsens gate 4A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**2 min** 0.2 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**4 min** 0.3 km
IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**16 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**17 min** 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**21 min** 1.7 km
Edvard Munch videregående skol...	**2 min**
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km

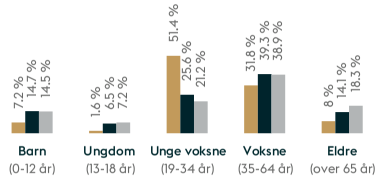
Offentlig transport

Keysers gate Linje 37	**3 min** 0.2 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	**7 min** 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**13 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 1.2 km

Barnehager

Frøbemanning	**4 min**
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.4 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

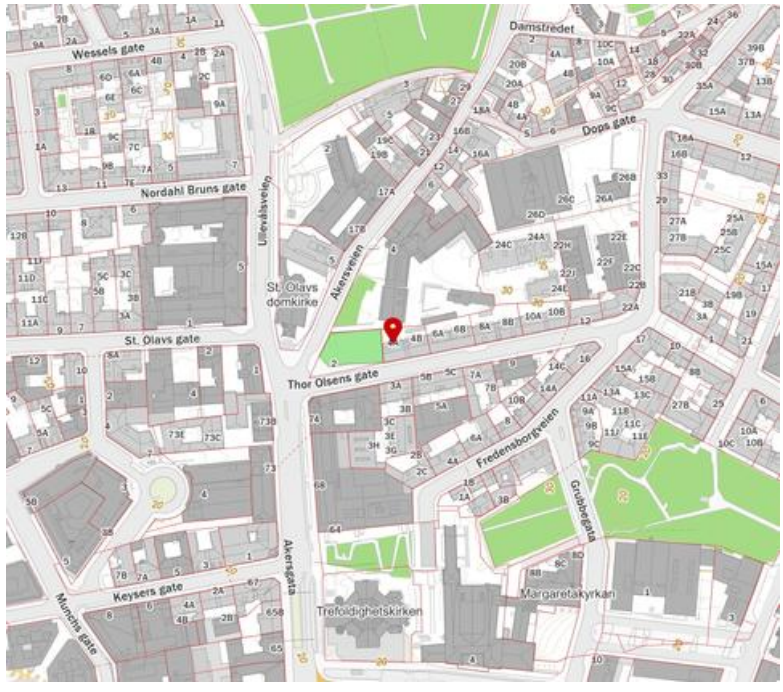
Sport

Sentrum squash, helsestud. og	1 min
Stadion Sunniva	2 min
SiO Athletica Centrum	2 min
Treningshuset	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Thor Olsens gate 4A
0177 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 18/09/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 691
Hjemmelshaver:	Stine Cecilie Stangeland Sæle
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	11
Byggeår:	1892
Tomt:	539 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stine Cecilie Stangeland Sæle
Befaringsdato:	15.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med bebyggelse av varierende alder og stilart. Kort gangavstand til Akerselva og Slottsparken.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker, antatt isolert med stubbloftsleire.
Vinduer med 2-lags glass. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår jevnt over med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Innvendige dører av eldre karakter og det må forventes at disse vil bevege seg etter luftfuktigheten kan være vanskelig å få lukket.
Badet ble rehabilitert i 2017 og har bemerkninger vedrørende fallforholdet og manglende luftespalte for tilluft. Dokumentasjonen som ble fremvist for badet er veldig enkel og det bør innhentes mer detaljert dokumentasjon hvis mulig.
Kjøkkeninnredningen har jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Det er montert en pumpe på avløpet fra kjøkkenet og det anbefales at det utføres regelmessige servicer for å sikre stabil drift.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3.0 m.
Port-telefon.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen og stoppekranen er montert i en bod i oppgangen(mellom 2. og 3.etg).
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Panel. Synlig teglstein.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet og i gangen. 1-stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2011: Nye balkonger og balkongdør.
2011: Piperehabilitering.
2017: Rehabilitert bad.
2017: Kjøkkeninnredning. Kjøkkenet ble flyttet ut i stuen.
2018: Fliser i gangen.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
3. etasje	75	0	0	3	75	0
SUM BYGNING	75	6	0	3	75	0
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, kott, bad og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr "12": Ca 5,7 kvm.
Leiligheten disponerer halvparten av en bod i oppgangen, plassert mellom 3. og 4.etasje. Boden deles med naboen i 3.etasje og er på ca 2,5 kvm.
Boden i oppgangen er ikke oppført som BRA-e da den disponeres av "to eller flere boenheter".
Balkong: 2,7 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:
- Stue: 15 mm internt.
- Kjøkken: 20 mm internt.
- Soverom: 25 mm internt.

TG 2 settes da avvik internt i boligen ble målt opptil 25 mm på et soverom.
Det trapper mellom rommene og alt er ikke på en plan flate.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
Utbedring av avviket medfører at gulvet avrettes ved f eks bruk av avrettingsmasse.

_____

Det er montert en vedovn i stuen.
Avstanden fra vedovnen og til forkant av ubrennbart materiale på gulvet ble målt til ca 20 cm og er mindre enn kravet på 30 cm.
Det er montert treplanker i brannmuren ved siden av vedovnen. Avstanden til brennbart materiale er ikke ivaretatt.
Pipeløpet består av teglstein og skal dermed være tilgjengelig på alle 4 sidene. Pipeløpet vender inn mot en naboleilighet og mot gangen.
Veggen i gangen er kledd med gips og medfører at denne siden av pipeløpet ikke er synlig. Gipsplaten må fjernes slik at potensielle avvik kan avdekkes.
TG 2 settes da avstanden til brennbart på vegg og gulv ikke er iht krav. Flatene rundt vedovnen må brannsikres for å kunne lukke avviket.
Avstandskravene til brennbart til denne type vedovn skal ligge i monteringsanvisningen til ovnen og kan brukes som referanse ved utbedring.
Gipsplaten i gangen må fjernes slik at pipeløpet er tilgjengelig og slik at potensielle avvik som kan oppstå blir avdekket.

Piperehabilitering ble utført i 2011.

Det er montert vaskemaskiner i boden i oppgangen. Det bemerkes at boden ikke er oppført som et våtrom og er ikke lekkasjesikret med et sluk eller en membran, samt at det mangler tilstrekkelig ventilasjon.
Det er montert en waterguard på rommet og denne må være tilkoblet i tilfelle det oppstår en lekkasje.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen.
Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkeloppdrag.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

18/09/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2017 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via egen vifte(merk kommentar under 6.3 - ventilasjon»).
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.
Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.
Mindre skader forekommer på nedre del av dørbladet.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på gulvet.
Generell bruksslitasje må forventes.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100 + oppkant.
Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen på ca 1:200, men området foran WC og mot dusjen er flatt.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til ca 30 mm og anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rennesluk med tilhørende vannlås.
Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen.
Det ble fremvist FDV/DDV-dokumentasjon for oppussingen av badet.

Hulltagning har blitt utført ved en tidligere anledning ved et tidligere salg og hullet ble gjenbrukt.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet på befaringsdatoen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2017 med benkeplater av laminat, malt backsplash og slette skapfronter.
Ventilatoren er integrert i platetoppen og montert med et kullfilter.
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er montert. Det ble ikke observert en waterguard og det anbefales at dette blir montert.

Det er montert en pumpe på avløpet fra kjøkkenvasken og denne er plassert under hyllene i gangen(ved kottet). Det må påregnes regelmessig service av denne for å oppnå forventet levetid og en stabil drift. Fremviste bilder fra hjemmelshaver viser at det er montert en waterguard rundt pumpen.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen.
Enkelte overflater og bygningsdeler(f eks innvendige dører) er av eldre karakter og det må forventes slitasje pga alder.

Bom i flis ble påvist i gangen, samt at flere av sementfugene har sprukket opp og har begynt å flasse av.
Dette tyder på at det er bevegelse i flisene og at vedheften mellom flisene og underlaget er redusert.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1992.
Flassende maling på utvendige karmer forekommer og enkelte av vinduene er trege å åpne. Smøring av hengslene anbefales og at det utføres utvendig vedlikehold.

Balkongdør med 2-lags glass fra 2011.
Inngangsdøren er antatt fra byggeåret og er uten en tilstrekkelig brannklassifisering.
Inngangsdøren har høy alder og låsen må justeres da den er litt hard å benytte. Døren subber litt mot karm og kan trenge en justering. Utskiftning til en dør med B-30/EI30 brannklassifisering må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkongen ble montert opp i 2011 og har adkomst fra et soverom.
Rekkverket ble målt til 101 cm og er iht dagens krav.
Balkongen er en ettermontert stålkonstruksjon og gulvet er kledd med impregnerte terrassebord.
Litt grønske på overflatene, men eller normal slitasje med hensyn til alder og plasseringen av bygningsdelen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og fordelerstammene er plassert i boden i oppgangen(mellom 2. og 3.etg). Merk at denne boden er ikke den boden i oppgangen som disponeres av leiligheten, som ligger mellom 3. og 4.etasje. Boden med fordelerstammer og varmtvannsbereder ligger i etasjen under og i en bod som disponeres av andre boenheter.

Fordelerstammene er ikke merket og en kursbetegnelse må utarbeides.
Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann fra anlegget vil i dag ledes ut på gulvet i boden og videre inn i konstruksjonen. Det er montert en waterguard for automatisk avstengning av vannet ved en lekkasje, men denne er koblet fra og slår ut(vannet skrus av) hvis sensoren kobles på. Waterguarden i boden må etterses og monteres på en tilstrekkelig måte slik at fordelerstammene er lekkasjesikret.
Varerørene på kjøkkenet er ikke montert med en endetetting og dette medfører at hvis det oppstår en lekkasje på denne kursen så kan vannet renne ut på kjøkkenet.

Hovedstoppekranen for leiligheten er montert i boden og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er kun synlige i boden og disse fremstår å være originale. Ukjent historikk mtp rehabilitering/fornying av rørene og det må forventes at det kan være aktuelt med å skifte ut avløpene i blokken.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
Det er ikke etablert en drenisspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes ut på badet. Dokumentasjon på at det er benyttet en annen godkjent løsning må fremvises.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert på veggen i boden i oppgangen(mellom 2. og 3.etg).
Informasjonslappen er ikke synlig og det er ukjent når berederen er produsert og hvilket volum den har.

Strømtilførselen går via en stikkkontakt og adapteret til waterguarden. Det anbefales å etablere en fast strømtilførsel iht dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp. En waterguard er montert i boden, men sensoren er frakoblet og slår ut(stenger vannet) hvis den kobles på. Dette medfører at berederen ikke har en tilstrekkelig lekkasjesikring, waterguarden må etterses slik at denne har en tilstrekkelig funksjon i tilfelle det oppstår en lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert en mekanisk vifte på badet.
Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i ytterveggene og dette medfører at leiligheten ikke får tilstrekkelig med tilluft.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer på det elektriske anlegget og dette medfører at det elektriske anlegget er udokumentert og historikken er dermed ukjent mtp vedlikehold, utskiftninger og kontroll/tilsyn.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger, men denne samsvarer ikke med sikringene som er montert. Oppdatert kursbetegnelse må utbedres.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommuen.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens planløsning.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut til en tidligere stue.
Det originale kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom.

Det ble fremvist en FDV/DDV-oversikt fra utførende firma som gjelder oppussingen av badet og kjøkkenet. Det henvises til denne for utfyllende informasjon om hva som dekkes.
Det ble ikke fremvist ytterligere dokumentasjon.

Egenerklæringsskjemaet ble utfylt i etterkant av at rapporten opprinnelig ble ferdigstilt og ble oversendt den 16.09.2025.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på øvrig baderomsgulv er for slakt til å møte kravene som er satt i TEK-17.
Øvrig baderomsgulv med ble målt til å være ca 1:200 og stedvis flatt.
For å utbedre avviket så må fallforholdet økes til å være minimum 1:100 i retning av sluket. Eventuelt så kan dagens fallforhold benyttes videre, men da må det etableres en 15mm membranoppkant over ferdig flis ved dørterskelen.

3.1 Andre rom

Bom i flis ble påvist i gangen, samt at flere av sementfugene har sprukket opp og har begynt å flasse av.
Dette tyder på at det er bevegelse i flisene og at vedheften mellom flisene og underlaget er redusert.

4.1 Vinduer og ytterdører

Inngangsdøren har høy alder og låsen må justeres da den er litt hard å benytte. Utskiftning til en dør med B-30/EI30 brannklassifisering må påregnes og da det kan komme pålegg fra brannvesenet om utskiftninger av inngangsdørene.

Flassende maling på utvendige karmer forekommer og enkelte av vinduene er trege å åpne. Smøring av hengslene anbefales og at det utføres utvendig vedlikehold.

Vinduene passerer snart forventet levetid og dette medfører at det må påregnes utskiftninger, evt så må det legges til grunn hyppigere vedlikehold for å opprettholde tilstrekkelig funksjon og tilstand.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fordelerstammene er ikke merket og en kursbetegnelse må utarbeides.

Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann fra anlegget vil i dag ledes ut på gulvet i boden og videre inn i konstruksjonen. Det er montert en waterguard for automatisk avstengning av vannet ved en lekkasje, men denne er koblet fra og slår ut(vannet slås av) hvis sensoren kobles på. Waterguarden i boden må etterses og monteres på en tilstrekkelig måte slik at fordelerstammene er lekkasjesikret.

Varerørene på kjøkkenet er ikke montert med en endetetting og dette medfører at hvis det oppstår en lekkasje på denne kursen så kan vannet renne ut på kjøkkenet.

Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes ut på badet. Det må fremvises dokumentasjon på at det er benyttet en annen godkjent løsning for å kunne lukke avviket.

6.2 Varmtvannsbereder

www.bmtf.no

Strømtilførselen går via en stikkkontakt og adapteret til waterguarden. Det anbefales å etablere en fast strømtilførsel iht dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp. Waterguard er montert i boden, men sensoren er frakoblet og slår ut(stenger vannet) hvis den kobles på. Dette medfører at berederen ikke har en tilstrekkelig lekkasjesikring. waterguarden må etterses slik at denne har en tilstrekkelig funksjon i tilfelle det oppstår en lekkasje.

Ukjent alder på varmtvannsberederen. Hvis den nærmer seg eller har passert 20 år så må det påregnes en utskiftning.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i ytterveggene og dette medfører at leiligheten ikke får tilstrekkelig med tilluft. Det anbefales å montere luftespalter i vinduskarmene ved anledning, f eks ved montering av nye vinduer.

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sæle, Stine Cecilie Stangeland	9578-5992-4-3263490	2025-09-18 09:33:21

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0271/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thor Olsens gate 4A, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Stine Cecilie Sæle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86832694
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, badet ble totalrenovert i 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, ifm totalrenovering av badet i 2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, ifm totalrenovering av badet i 2017

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Piperehabilitering i regi av borettslaget i 2011

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og Bad AS, ifm totalrenovering av badet og kjøkkenet i 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover totalrenovering av bad og flytting av kjøkken

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Loftet solgt fra Borettslaget til Byggutvikling Øst som bygget 4 nye leiligheter, 2009-2010

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Tidvis observert noe lukt inne i skapet i gangen fra rørene knyttet til kjøkkenpumpen. Rørlegger har vært på befaring og har bekreftet at alt er normalt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport ved salg i 2022

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0271/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sæle, Stine Cecilie Stangeland	**2025-09-18**

Identifikasjon

bankID Sæle, Stine Cecilie Stangeland

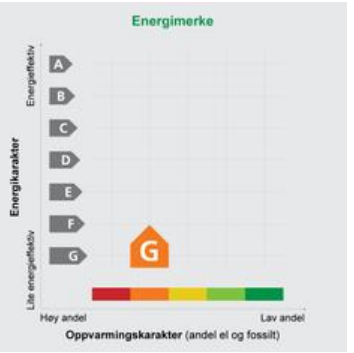
Signicat

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Thor Olsens gate 4A
Postnr	0177
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	11 /
Gnr.	208
Bnr.	691
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1380905
Dato	06.04.2022



Innmeldt av	Pernille Fagerheim Rogneby

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thor Olsens gate 4A	Gnr: 208
Postnr/Sted: 0177 Oslo	Bnr: 691
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 06.04.2022 18:35:04	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1380905	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Pernille Fagerheim Rogneby	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

Organisasjonsnummer: 958130384
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Hos styreleder Cathrine Runhovde, Thor Olsens Gate 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Margrethe er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe valgt. Som protokollvitne ble Eirik Sivertsen valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Einar Døssland

Følgende stilte til valg:
Einar Døssland

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Motrøen Halvorsen
Abisherk Vairavanathan

Følgende stilte til valg:
Simen Motrøen Halvorsen
Abisherk Vairavanathan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marthe Nordfonn Engebretsen

Følgende stilte til valg:
Marthe Nordfonn Engebretsen

Transaksjon 09222115557543191218 Signert MMKE, PES

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5149
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

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

Dato for årsmøtet:
1. april 2025 kl. 18:00, Hos styreleder Cathrine Runhovde, Thor Olsens Gate 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

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

Rådgiver i OBOS, Margrethe er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Einar Døssland

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

- Abisherk Vairavanathan
- Simen Motrøen Halvorsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Thor Olsens gate 4 – styrets arbeid 2024

Det er gjennomført ni styremøter i 2024.

I forbindelse med uvanlig lave temperaturer i januar 2024 førte frosne vannrør til at flere leiligheter i B-oppgangen ikke hadde vanntilgang i flere dager. Det var også en mindre lekkasje i sprinkleranlegg i trapp ned til kjelleren. Skaden er utbedret og styret etablert bedre rutiner for at dette ikke skal gjenta seg, inkludert ansvarsfordeling og rutiner for å forberede gården for vinteren, slå på panelovner i fellesarealer mv. Det er også utført tiltak for bedre isolering av boder mot bakgård, hvor det går vannrør. Stoppekraner i kjeller er skiftet ut våren 2024 pga. høy alder.

Lokaler i første etasje og kjeller i gården, som tidligere ble brukt til næringsvirksomhet, ble innlemmet i borettslaget i 2008 ved skriftlig avtale. Overføring av eiendommen fra tidligere eier i 2008 ble ikke registrert i grunnboken i Kartverket på grunn av en feil begått av de som satt i styret i borettslaget den gangen. I 2024 har styret ordnet korrekt registrering av grunnbokshjemmel til denne delen av gården, i kontakt med Kartverket og med tidligere eier Karl Aksel Aubert. I den forbindelse har det påløpt kostnader til dokumentavgift til staten, selv om overføring av eiendomsretten skjedde i 2008.

Det ble arrangert dugnad 15. mai 2024 for rydding av hageavfall, vasking av fellesarealer og kasting av ting som er gjensatt i fellesarealer. Styret ordnet kasting av sekker med hageavfall etter dugnaden.

Skader på fasade mot bakgård og mot idrettsplass ble utbedret høsten 2024. Eroderte murstener er erstattet, fasadebelegg er tettet og malt. Takrenner er renset.

I 2025 planlegger styret løpende vedlikehold i gården. I forbindelse med rensing av takrenne mot bakgård ble det oppdaget flere hull i takrennen. Styret vil vurdere tiltak for å utbedre dette.

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.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

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 & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2025:

- Felleskostnader: Økt med 4 %
- Lån: Innkreving av kostnader knyttet til renter og avdrag på borettslagets lån er regulert til faktisk kostnad

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S4V99-UJAPS-T4UZ9-NJLEW-MJ4AA-KW1L5

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
ORG.NR. 958 130 384, KUNDENR. 5149

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-3 879**	**96 948**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		120 281	-300 151
Tillegg for nye langsiktige lån	17	250 000	273 334
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-66 501	-60 991
Innsk. øremerk. bankkto		-1 932	-37 769
Uttak øremerk. bankkto		17 992	24 750
Anskaffelse tomt	14	-230 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**89 840**	**-100 827**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**85 961**	**-3 879**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	199 424	95 518
Kortsiktig gjeld	-113 463	-99 397
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**85 961**	**-3 879**

BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
ORG.NR. 958 130 384, KUNDENR. 5149

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	846 959	739 228	840 000	1 090 000
Avgiftspliktige inntekter		0	81 847	80 000	80 000
Andre inntekter	3	200 532	26 512	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 047 491**	**847 587**	**920 000**	**1 170 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-9 337	-6 602	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 175	-81 195	-86 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-49 342	-8 413	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-211 933	-425 204	-65 500	-102 000
Forsikringer		-98 440	-218 106	-98 000	-118 000
Kommunale avgifter	9	-172 610	-157 220	-164 000	-186 000
Energi/fyring		-36 028	-38 015	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 188	-32 193	-55 000	-55 000
Andre driftskostnader	10	-55 724	-51 554	-34 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-834 532**	**-1 081 256**	**-619 255**	**-719 000**
DRIFTSRESULTAT		**212 959**	**-233 668**	**300 745**	**451 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 326	2 512	0	0
Finanskostnader	12	-96 003	-68 995	-81 000	-93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-92 677**	**-66 483**	**-81 000**	**-93 000**
ÅRSRESULTAT		**120 281**	**-300 151**	**219 745**	**358 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		120 281	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-300 151		

BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
ORG.NR. 958 130 384, KUNDENR. 5149

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 117 600	2 117 600
Tomt	14	1 730 000	1 500 000
Øremerkede bankinnskudd		51 932	67 991
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 899 532**	**3 685 591**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	15	-4 565	0
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 691	19 999
Forskuddsbetalte kostnader		6 165	5 880
Andre kortsiktige fordringer	16	84 302	0
Driftskonto OBOS-banken		108 791	61 278
Sparekonto OBOS-banken		40	8 362
SUM OMLØPSMIDLER		**199 424**	**95 518**
SUM EIENDELER		**4 098 956**	**3 781 109**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 1 000		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		169 350	49 068
SUM EGENKAPITAL		**190 350**	**70 068**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 550 050	1 366 551
Borettsinnskudd	18	2 245 093	2 245 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 795 143**	**3 611 644**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 279	13 167
Leverandørgjeld		40 667	7 303
Påløpte renter		517	73 971
Påløpte avdrag		0	4 956
Annen kortsiktig gjeld	19	50 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 463**	**99 397**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 098 956**	**3 781 109**
Pantstillelse	20	4 245 093	5 645 093
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Borettslaget Thor Olsensgate 4

Cathrine Runhovde /s/ Einar Døssland /s/ Abisherk Vairavanathan /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	639 372
Lån OBOS	145 212
OBOS OpenNet	55 188
Eiendomsskatt	7 187
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**846 959**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie, til reklamevegg	84 302
Nøkler, ViaOBOS	1 230
Viderefakturering, dokumentavgift tomt	115 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**200 532**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 337.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 740
Inspeksjon Ventilasjon, Mycoteam	-16 915
Utbedring rapport, ØS Elektro AS	-23 687
SUM KONSULENTHONORAR	**-49 342**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-110 723
Drift/vedlikehold VVS	-48 012
Drift/vedlikehold elektro	-18 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-323
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 629
Kostnader dugnader	-1 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-211 933**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 631
Vann- og avløpsavgift	-106 849
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-51 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-172 610**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-755
Renhold ved firmaer	-35 295
Andre fremmede tjenester	-751
Andre kontorkostnader	-8 580
Kontingenter	-3 125
Bank- og kortgebyr	-2 654
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-4 565
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-55 724**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	704
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	651
SUM FINANSINNTEKTER	**3 326**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-95 886
Renter på leverandørgjeld	-117
SUM FINANSKOSTNADER	**-96 003**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1990	2 117 600
SUM BYGNINGER	**2 117 600**

Tomten ble kjøpt i 1992.
Gnr.208/bnr.691
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomt		
Tomt fra tidligere	1 500 000	
Tilgang 2024	230 000	
		1 730 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 730 000**

NOTE: 15
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	
Tap på krav	-4 565
SUM KUNDEFORDRINGER	**-4 565**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisert, leieinntekt (reklamevegg)	84 302
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**84 302**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	705 182	
Nedbetalt i år	59 350	
		-1 035 468
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-273 334	
Økning i år	-250 000	
Nedbetalt tidligere	1 601	
Nedbetalt i år	7 151	
		-514 582
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 550 050**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990	-2 087 435
Tilført 2009	-100 000
Tilført 2011	-20 000
Økt tidligere	-37 658
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 245 093**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonot, tåkeanlegg	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-50 000**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	2 245 093
Pantelån	1 550 050
TOTALT	**3 795 143**

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

Bygninger	2 117 600
Tomt	1 730 000
TOTALT	**3 847 600**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 5149 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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.

Deres ref.: 8741633 Vår ref.: 5149-1-11 Dato: 09.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Thor Olsensgt. 4 B/L
Organisasjonsnr:	958130384
Andelseier:	Sæle, Stine Cecilie Stangeland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Thor Olsens Gate 4, 0177 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	208
Bnr.	691
Borettsinnskudd:	Kr. 166 635,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207359688
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	993 812,00
Innfrielsesdato:	30.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208137867
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	509 998,00
Innfrielsesdato:	30.06.2053
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 619,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		220,75 fra 01.11.2025
Lån OBOS	898,00	
OBOS OpenNet	219,00	
Felleskostnader	3 502,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	210,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 155,-
Annen formue:	8 747,-
Gjeld:	99 374,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207359688
Restsaldo:	63 715,70
Kapitalkostnader:	654,08

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208137867
Restsaldo:	32 693,37
Kapitalkostnader:	198,66

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 409,07,-, pr. dags dato.

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

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

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 Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Einar Døssland, e-post: thorolsensgt4@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler for B/L Thor Olsens gate 4

Husordensreglene tar sikte på å skape et best mulig bomiljø. De utgjør en del av husleiekontrakten. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt.

1. Ro
Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i leilighetene. Et utrykk for godt beboerskap er å varsle naboer hvis en skal ha en festlig anledning som medfører mer støy enn vanlig. Støyende aktivitet bør unngås søndager og helligdager.

2. Fremleie
Framleie av leiligheten skal godkjennes av styret og gis for inntil to år av gangen.

3. Låsing av inngangsdører
Hver enkelt beboer har ansvar for alltid å holde ytterdøren og dørene inn til trappeoppgangene låst.

4. Grill
Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkongene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

5. Oppbevaring av gass
Oppbevaring av gass er ikke under noen omstendigheter tillatt i kjeller, og det anbefales i utgangspunktet at gass oppbevares utenfor boligen.

6. Husdyr
Husdyrhold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre beboere i gården.

7. Bakgård
Bakgården skal ikke brukes som lagringsplass. Vil dette likevel være nødvendig kan styret gi en midlertidig godkjennelse. Bakgården skal ellers ryddes etter bruk.

8. Oppbevaring av private eiendeler i fellesareal
Oppbevaring av private eiendeler er av sikkerhets- og ordensmessige hensyn ikke tillatt i borettslagets fellesarealer.

9. Balkonger
Langtidsoppbevaring av gjenstander som er til sjenanse for naboer og nærmiljøet er ikke tillatt på balkongene. Vind- og solskjerming skal følge felles standard for hele borettslaget. Montering av dette må godkjennes av Styret.

10. Navneskilt
Navneskilt på ringeklokke og postkasse skal følge standardiserte rammer satt av styret.

11. Lys i trappeoppgang
Beboerne er selv ansvarlige for å skifte lyspærer i egen etasje.

12. Brudd på husordensreglene
Klager skal først rettes til vedkommende som bryter reglene. Hjelper ikke dette rettes klagen skriftlig til styret. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre utkastelse.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 11.04.90. Med endring på generalforsamlingene 17.04.9, 21.05.12 og på ordinær generalforsamling 13.5.13.

Vedtekter
for
Borettslaget Thor Olsensgate 4 Org. nr. 958130384

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2011, 21.05.2012, 13.05.2013, 30.05.2016 og sist endret på ordinær generalforsamling 23.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Thor Olsens gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1000,-.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune, kommune,
3. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
4. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
5. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Bruksrett til- og vedlikeholdsplikt for boder.

(1) Andelseiere har bruksrett og vedlikeholdsplikt til oppbevaringsboder i kjelleren og 1. etasje i henhold til oversikt i vedlegg 1 »Bruksrett og vedlikeholdsplikt oppbevaringsboder« til vedtektene.

(2) Andelseiere har bruksrett og vedlikeholdsplikt til vaske\boder i mellometasjene i oppgangene i henhold til oversikt i vedlegg 2 »bruksrett og vedlikeholdsplikt vaskeboder» til vedtektene.

(3) Bruksrett og vedlikeholdsplikt følger andelen ved kjøp og salg.

(4) Andelseiere vedlikeholdsplikt for boder omfatter forhold som beskrevet i vedtektene punkt 5-1. Borettslaget kan pålegge andelseier utbedring av eventuelle mangler avdekket i

forbindelse med tilsyn av bodene. Eventuelle mangler som ikke utbedres etter varsel kan medføre at borettslaget inndrar bruksretten til aktuelle bod. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger at av andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §5-13 og 5-15.

Bruksrett og vedlikeholdsplikt oppbevaringsboder

	Leilighet - sett fra Thor Olsens gate			
Leil.nr	**Oppgang**	**Etasje**	**Side**	**Bod nr.**
1	B	4	Venstre	9
2	B	2	Venstre	1
3	A	2	Venstre	5
4	B	4	Høyre	6
5	B	3	Høyre	10
6	B	2	Høyre	7
7	B	1	Hele etasjen	4
8	A	3	Høyre	11
9	B	3	Venstre	3
10	A	4	Venstre	15
11	A	3	Venstre	12
12	A	1	Venstre	2
13	A	4	Høyre	16
14	A	2	Høyre	8
15	A	1	Høyre	19
19	A	5	Venstre	17
20	A	5	Høyre	14
21	B	5	Venstre	13
22	B	5	Høyre	18

Bruksrett og vedlikeholdsplikt vaskeboder

	Leilighet - sett fra Thor Olsens gate			Vaskebod	
Leil.nr	**Oppgang**	**Etasje**	**Side**	**Oppgang**	**Mellometasje**
3	Oppgang A	2	Venstre	A	2-3
14	Oppgang A	2	Høyre	A	2-3
8	Oppgang A	3	Høyre	A	3-4
11	Oppgang A	3	Venstre	A	3-4
10	Oppgang A	4	Venstre	A	4-5
13	Oppgang A	4	Høyre	A	4-5
7	Oppgang B	1	Hele etasjen	B	1-2
2	Oppgang B	2	Venstre	B	2-3
6	Oppgang B	2	Høyre	B	2-3
5	Oppgang B	3	Høyre	B	3-4
9	Oppgang B	3	Venstre	B	3-4
1	Oppgang B	4	Venstre	B	4-5
4	Oppgang B	4	Høyre	B	4-5

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved arbeid som i h.h.t. gjeldende myndighetskrav kreves utført av autorisert personell, forplikter andelseierne å oppbevare dokumentasjon på at autorisert personell er benyttet og kunne fremlegge det til styret på forespørsel.

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

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

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

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

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

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

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

(9)
De fire loftsleilighetene (andelsnr. 19, 20, 21 og 22) er ikke tilknyttet borettslagets ordinære sprinkelanlegg. I stedet er det bygget et eget tåkeanlegg for de fire leilighetene. Andelseierne av loftsleilighetene er solidarisk ansvarlig for å dekke samtlige kostnader til løpende drift og vedlikehold av tåkeanlegget ihht. de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Dersom tåkeanlegget på et eller annet tidspunkt ikke blir godkjent som fullverdig brannsikringstiltak, er andelseierne av loftsleilighetene ansvarlig for å iverksette og bekoste de nødvendige endringer slik at anlegget blir godkjent, alternativt bekoste annet brannsikringstiltak som tilfredsstiller gjeldende krav. Andelseierne plikter å inngå særskilt avtale med et kvalifisert firma om drifting av tåkeanlegget.

Som delvis sikkerhet for kostnadene til å drifte tåkeanlegget, skal det innbetales kr. 15.000,- pr. andel på en særskilt konto. Det skal til enhver tid være kr. 50.000,- på kontoen. Ved hver ordinære generalforsamling skal det kunne dokumenteres at saldoen på kontoen er minst kr. 50.000,-. Beløpets størrelse kan endres ved økning i KPI (Konsumprisindeksen). Èn av de fire andelseierne av loftsleilighetene skal til enhver tid være ansvarlig for drift og vedlikehold

av anlegget, og skal regelmessig bekrefte skriftlig på et fastsatt skjema til styret at dette er ivaretatt. Dersom vedlikeholdet ikke ivaretas på en betryggende måte, kan styret av eget tiltak foreta den nødvendige kontroll og ettersyn, og kreve kostnadene til dette dekket av andelseierne av loftsleilighetene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like med unntak av tåkeanlegget i loftsleilighetene, jf.5-1 (9). Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og av minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

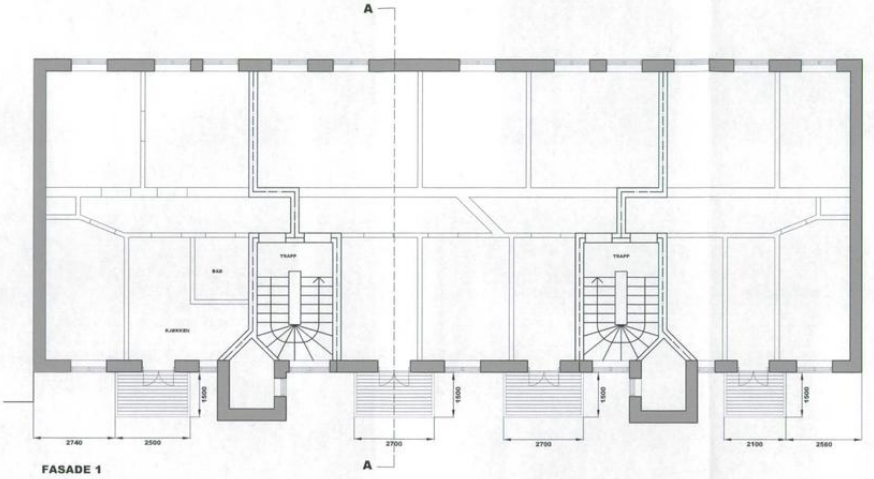
11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

E-7



FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	THOR OLSENS GATE 4			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN			
Originaldato: 13.01.2011	Tegnet av: ALF	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: B1044-01	Dato/Sign	Dato/Sign		
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsunderlag			

L-2

Plan- og bygningsetaten

Oslo

tett by vest

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Kopi til:
Borettslaget Thor Olsens gate 4 v/ Markus Hall, Thor Olsens gate 4, 0177 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201106199 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Marifat Abdugani	Dato: 15.11.2022

Adresse:	THOR OLSENS GATE 4	Eiendom:	208/691/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Thor Olsens gate 4 v/ Markus Hall	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Thor Olsens gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 31.10.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Thor Olsensgt. 4

Jnr. 39/1891

Våningshus

V.D.J.-No. 39.91
3 Bilag.

(371/91) 371 633-661 91. 91.

Bygningsanmeldelse

angaaende Et grundmuret Vaaningshus
for Matr.-No. 2 og 4 Thor Olsens Gade
Indleveret 27de Febr 1891. Attesteret 16. 11. 91.

Overensdes den ærede Sundheds-Kommission.
Pigekammerne har Rum en Bredde af 1.25 m Længde 2.6 m og en Højde af 2.95 m og afgiver saaledes Rum 9,75 m² Luft, hvilket maa anses for lidet, som Soverum for et voxent Menneske medmindre der anordnes en stor og effektiv Trinklufts-Hjælpeovn.
Forøvrigt Intet at bemærke.
Christiania den 27 Februar 1891.
Chr. Linstow

CHRISTIANIA 59 1891 SUNDHEDSKOMMISSION

De smaa Pigekammere bebigner Rum er saa smaa, at de ikke kan anses tjenlige til Beboelse saafremt med Nødvendighed. Kamm. kan de ikke approberes.
Chra. 7/3 91.
Fjellanger

Remitteres for at Rummene kan forandres saaledes at Pigekammerene erholder større Indhold
Christiania 10 Marts 1891
C. J. Bull

Overensdes fremsendes den ærede Sundheds-Kommission. Pigekammerne er nu ændrede, idet Rummene er flyttede udenfor Bygningen. Saaledes i disse fem i ugunstigste Tilfælde en Længde af noget over 65 cm og en Bredde af 50 cm, hvilket antages tilstrækkelige.
Chra. 19/3. 91. Chr. Linstow

2

Sakket at bemærke efter den fremsendte Plan.
Chr. 6/4 91

Tarbet at bemærke.
» 9/4 1891.

Theodor Gabler

400.91 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgjørelse af de i §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser.

Christiania 10de April 1891

Tilbagesendes Hr. Stadskondukløren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser vedlagges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 13de April 1891

Planen approberes efter den fremsendte Tegning. Tilladelse meddeles til Anbringelse af et fribyggende Kjøkken over Gangen i 1ste Etage.
Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Anmelderen til Efterretning.

Christiania 14de April 1891

1

J.-No.

V.D.J.-No. 39.91
Bilag.

371/91.

400.91 I

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt.

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

24 Thor Abelsgate skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 315.50 □ Meter i 4 Etager, □ Meter i .. do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 224.70 m² + Mht. paatvist bygning fratrukket 15m for gadelinien = 3.20 m² =

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 39)
15.60 12.50

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 2.90 fra gulv til loft

Fundamentering (§ 26) grästens mur på fjeld

Grundbeskaffenhed Fjeld (Skilling)

Isolation (§ 25) Sten tagpap

Drainering Med 6a Drain rør rundt grästenene mur fald mod Kloakrør 4-5" støbt Rør af afglaseret og glaseret Leer lagde i cement. Drainrørene forbindes med Kloakrør gennem mur midler. Kanten mures i cement saa at bund som vægge. Hjørner gabet. Ved mur drainrøret overhaant

Bygningsmateriale, § 26 Grundmur 2

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Tet spigl Jamm vil den blive anbragt kuft-cattidaten

Tagtækning, § 35 Stellin asfaltpap Skeen på 2 Jor Stag

Vandfald og Aabninger med Nabo (§§ 21, 22 o. 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Boder og tømerloft

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 1 butik, uden forbindelse med nattetofted trappenedgang fra gaden 4 Fam m fra gaardsiden. 2 trappenedgang under Kondtrappene. Gulve ogsaa i Kjælderbutikkerne isoleres saaledes som ovenfor

E-E vises

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Ildfaste trapper fra kjælder til loftet, trapperummets afstangsmure opføres helt under loftet. Alle ovrige trapper

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e.) 9 Ildpiber, 4 luftpiber med 68 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 69) fra vaske E, 1 etage over gangen ind i Kjøkkenet som tegningen C-d viser, i tilfælde rummet E deles i 2.

Lokum, (§§ 63 og 64) som vedlagte snit tegninger viser, med ladbatte panelede og tjærede nedfaldrør, endstat Cementrør Rabeller 18 cm om gaardsmuren på grundens fundament, og luftpipe fra beholder til op over tag

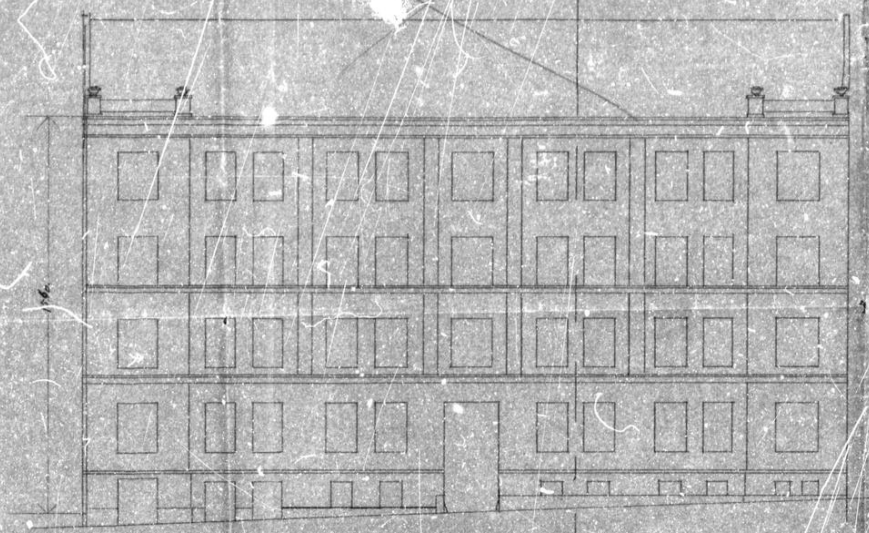
Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Natour.

Kristiania den 26 Februar 1891.

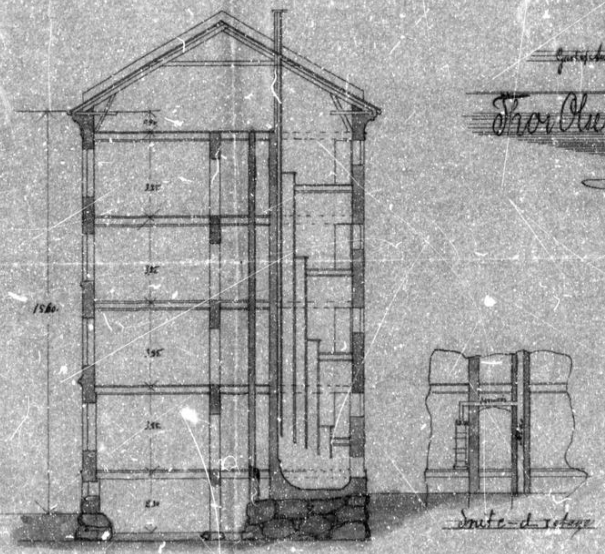
Snedker Gustafsbuckeren

Bent Ankergade 12.

Chr. Andreas Papirhandel, Carl Johs Gade.



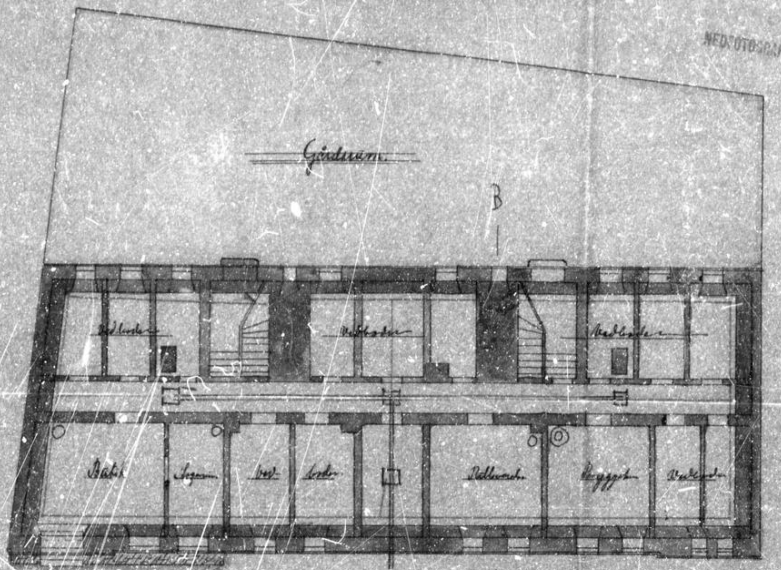
Façade sit. Thor Blancagade



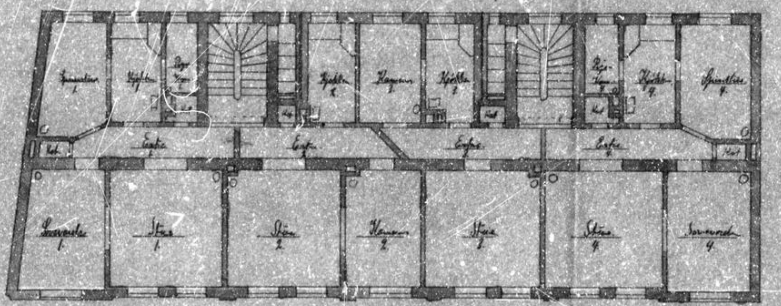
Snit e-d. 1 etage

Snit i B

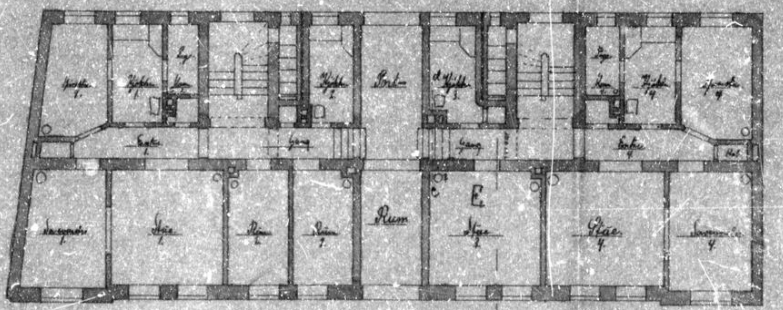
Gårdrum



Kjelderplan



II III IV Etageplan



I Etages plan

Thor Plads Gade 2, 4 (2ª)

Kjøbenhavn den 25 Februar 1891

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0271/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thor Olsens gate 4A 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 691 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no