

Thurmanns gate 10C



Velkommen til

Thurmanns gate 10C



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

Sagene

Romslig og praktisk 3-roms m/sydvendt balkong, heis og garasjeplass. Rolig beliggenhet på Sagene. IN-ORDNING!

Prisantydning	7 900 000,-
Fellesgjeld	568 398,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	8 469 748,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 344,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1999

Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

THURMANNS GATE 10C
Presentert av Ine-Camilla Graven

Gjennomgående 3-roms leilighet med god planløsning, heis, sydvendt balkong og garasjeplass i bygg fra 1999. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til romslig, sydvendt balkong med gode solforhold.

Ved innfrielse av IN-lån vil felleskostnader være 3.721,-/mnd.

- Heisadkomst
- Garasjeplass med heistilknytning til leilighet
- Bod på ca. 5 kvm, praktisk plassert rett bak garasjeplassen
- Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2011
- IN-ordning for nedbetaling av fellesgjeld
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Veldrevet borettslag
- Attraktivt og barnevennlig område
- Fine fellesområder med utemøbler, takterrasse m.m

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	5 kvm

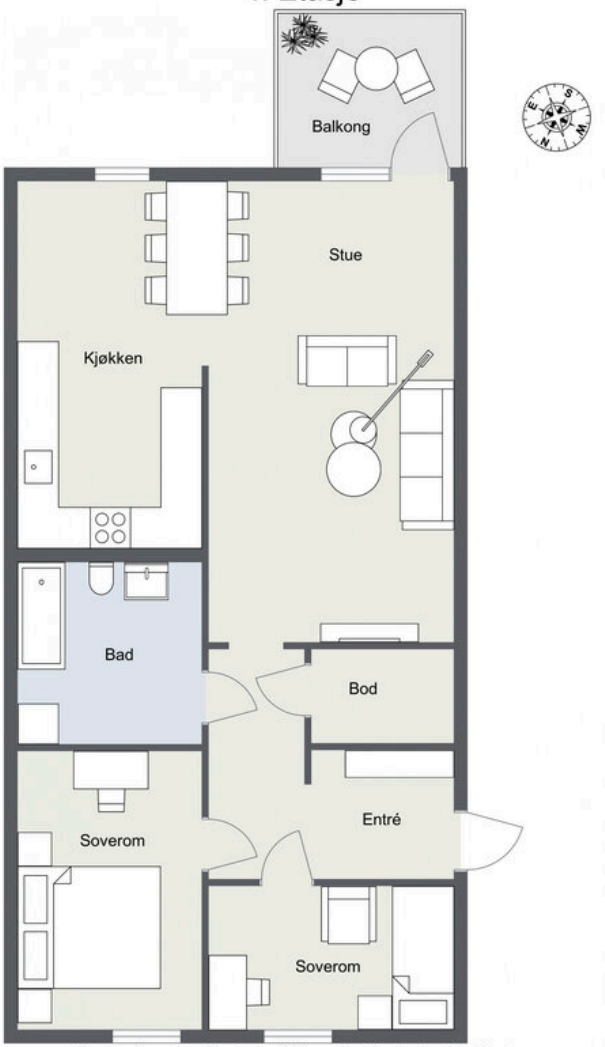
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og innvendig bod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Leiligheten disponerer en bod på ca.5kvm, plassert i bakkant av garasjeplassen.
Total BRA: 5 kvm.

Thurmanns Gate 10C

4. Etasje



Plantegning er kun illustrasjonsbilde og kan fravike fra virkeligheten.
BmTakst AS

Forklaring av bilde/rommet










gorenje


















175
176

Informasjon

Thurmanns gate 10C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0222/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Thurmanns gate 10C, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 277 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 61 i Thurmannsgate 10 Borettslag, org.nr. 982767040

Selger
Thomas Magnussen

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
568 398,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 468 398,- (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))
---
8 469 748,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 479 048,- (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
1999

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og innvendig bod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Leiligheten disponerer en bod på ca.5kvm, plassert i bakkant av garasjeplassen.
Total BRA: 5 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.

Innhold

Leiligheten består av: Entré , 2 soverom, stue, kjøkken, innvendig bod og bad. I tillegg disponerer leiligheten en bod på 5 m2 plassert i bakkant av garasjeplass. Selger har garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren.

Standard

ENTRÉ
Praktisk entré med skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko. Veggene er malt i en dus grønntone, og det er parkett på gulv.

STUE
Romslig stue med plass til sofagruppe, mediemøblement og spisegruppe. Det er naturlig plass til spisegruppe i overgangen til kjøkkenet. Utgang til sydvendt balkong på ca. 5kvm med flott utsikt ut over nabolaget.

KJØKKEN
Praktisk kjøkken med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp. Mellom over- og underskap er det flislagt. Mekanisk avtrekk.

SOVEROM
Leiligheten har to gode soverom, begge vender mot bakgård og har plass til dobbeltseng. Det er skyvedørsgarderobe på begge soverommene. Ekstra oppbevaringsplass i innvendig bod i leiligheten, samt. bod i bakkant av garasjeplass.

BAD
Flislagt bad fra 2011. Dusjnisje, baderomsinnredning med speil, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr.176 i felles garasjeanlegg. Det er ikke montert elbillader, men det er opplegg for dette.
Borettslaget eier 73 parkeringsplasser i Sagene Ring Garasjesameie.
Hvordan det fungerer: Borettslaget består av 102 leiligheter, og 73 av disse har en tidsubestemt leierett til garasjeplassene. Andelseiere i borettslaget har fortrinn til å leie plasser etter ansiennitet. Selger leier plass i anlegget i dag for kr 538 pr. mnd. Det er ca. 1-3års venteliste. Kontakt megler ved spørsmål om garasjeplass.

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

Modernisering gjort i selgers eiertid:
- Baderomsrehabilitering i 2011, regi av borettslaget.
- Gulv renovert siste to år, skiftet ut laminat med parkett (utenom bod).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. S-bygg utførte rehabilitering. Har papirdokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. S-bygg utførte rehabilitering. Har papirdokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. S-bygg utførte rehabilitering. Har papirdokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

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. Det er skiftet kledning og dører i bod i garasje i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det samsvarserklæring? Ja. Utført av Stabell elektriske. Arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad. Papirdokumenter foreligger.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 18.09.2019, utført av Hafslund nett.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. S-bygg utførte rehabilitering. Har papirdokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

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)
Ja. På vinter hender det at det kommer litt vann inn i garasjebod (snø fra biler som smelter og renner inn) det har ikke vært noe stort problem.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Støyende arbeider: Nabovarsler fra rehabilitering av Vøyenløkka borettslag. Nabovarsler fra rehabilitering av næringsbygg i bakgård. Informasjon angående ny trasé for vannforsyning Oslo er mottatt.

Bygningssakkyndig

Thomas Olsen v./BmTakst AS

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:

- Grunnforhold av leire
- Grunnmur oppført i betong
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med teglstein
- Etasjeskille av betong
- Vinduer med 2-lags glass fra 1999
- Taket er flatt, tekket med papp
- Bod og parkering i felles garasjekjeller
- Hvite, glatte, formpressede innerdører
- 120liter varmtvannsbereder er plassert under kjøkkenbenk.
- Sikringsskap plassert i entré.

Overflater:
- Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
- Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og betong.
- Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom malt betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG2 settes da vinduer har passert 25år med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering i tiden som kommer.
- Etasjeskille: Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue. TG2 settes med bakgrunn på toleransekrav.
- Kjøkken: TG2 settes da kjøkkenet er fra byggeåret og har en alder på over 20år. Det er ikke installert lekkasjestopper eller komfyrvakt.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Vannledninger: TG2 settes da vannledninger har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes da bereder har passert forventet levetid og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
- Ventilasjon: Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes alikevel med bakgrunn i avhl.§2-17

første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Innbo og løsøre

Hvitevarer kan medfølge om ønskelig.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

D - rød

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via panelovner og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9000 kWh det siste året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 344,- pr. mnd.

Inkluderer: Avdrag og renter på lån, basispakke Telia (kabel-tv og internett), kommunale avgifter, strøm i fellesområder, felles forsikring og øvrig drift og vedlikehold.

Ved innfrielse av IN-lån vil felleskostnadene være 3.721,-/mnd.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 747 144,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 988 574,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Basispakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandøren er Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Thurmannsgate 10 Borettslag består av 102 leiligheter.
Org. nr. 982767040.

Thurmannsgate 10 Borettslag 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.

Styret opplyser i e-post pr. 18.06.25 at,
- Borettslaget er i prosessen med utskiftning av heis i 10C som finansieres ved låneopptak. Prosjektet har oppstart i uke 33 og vil vare i ca. 10 uker. Styreleder opplyser om at det vil bli en økning i lån på mellom 1.8 og 2 millioner totalt for borettslaget i forbindelse med dette.
- Det er ingen planlagt økning i fellesgjeldene eller fellesutgiftene, men det vil være naturlig å ta høyde for indeksregulering og finansiering av vedlikeholdsprosjekter.

Barnevogn og sykler: Kan plasseres på avsatt plass i fellesrom, egen garasjeplass eller andre steder avsatt til formålet. Unntaksvis kan barnevogner plasseres på svalganger, dersom de ikke er til hinder for naboene.
Grill: Det er tillatt med elektrisk og gassgrill på balkongen.

Borettslaget er medlem av Sagene Ringes Vel og Sagene Ring Garasjesameie. Fellesarealene ute styres av Sagene Ring Vel.

Vedlikeholdshistorikk utført i regi av borettslaget:
- 2024: fasaden mot Thurmanns gate ble spylt og rengjort
- 2022-2023: Reparasjon av fliser i svalgang 5. og 6 etasje

Planlagte arbeider i 2025:
- Justering av takrenner i 5. og 6.etasje
- Maling fra 1.etg og ned til kjeller - skraping av ny maling grunnet kondens i betong i svalgang.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 568 398,-pr. 21.07.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207403245
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 30.580.991,-
Innfrielsesdato: 30.06.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207403253
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 7.545.189-
Innfrielsesdato: 30.09.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208056468
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 8.876.825,-
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjeld. Ved innfrielse av IN-lån vil fellesgjelden for enheten være 94.065,60,-. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.5 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er 60 000,- pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1.februar er betalt. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp innen 1.desember med virkning fra kommende årsskifte.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på 707.650,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 578.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun elektrisk og gassgrill benyttes på balkonger, terrasser, forhager og fellesareal.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes. Selger opplyser at det praktiseres dugnad på våren, det er valgfritt å delta.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Unntatt fra denne regelen gjelder når nabo har allergi som kan bekreftes ved legeattest. De som har dyr må vise ekstra aktsomhet ved støy. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565745

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 133 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst til boligen fra bakgård. 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

Sagene Ring er navnet på en nedlagt trikkelinje i Oslo. Etter at trikkelinjen ble nedlagt og de store vognhallene ikke lenger hadde noen funksjon ble det bygget tre borettslag i leilighetskomplekser på tomten og etablert næringsvirksomhet i de gamle trikkestallene. De gamle Trikkestall-bygningene sto ferdig i 1899, men ble 100 år etter modernisert og omgjort til moderne kontorlokaler. I årene 1998-1999

ble boligenhetene reist rundt de gamle trikkestallene og rommer til sammen ca. 250 leiligheter.

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper og lekefigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Boligblokk" eiendommen datert 21.12.2000.
Det foreligger ferdigattest for "Rehabilitering av bad" eiendommen datert 05.10.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har ikke avdekket avvik.

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

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/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-3561. Øvrige bestemmelser S-5058 (vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner) For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Maridalsveien 149 - Riving av kontor og lager - Saksnummer: 201109944
Mottatt sak: 07.07.2011
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Bygning er et lagerbygg i tre fra 1981 og utgjør BRA = 268 m^2. Formålet med rivingen er å gjøre klart for oppføring av nybygg.

Pontoppidans gate 7 - Utskifting av installasjoner på tak - Saksnummer: 202552729
Mottatt sak: 26.03.2025
Status: Tillatelse gitt
Det søkes om etablering av ny varmepumpe/kjølemaskin på tak av trikkestallen. Den nye installasjonen vil erstatte de tre eksisterende varmepumpe/kjølemaskinene som
er plassert på samme sted.

Pågående plansaker i området:
Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.
Saksnummer: 201711927
Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsmuligheter for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv.

Selger opplyser:
- Fasadearbeider i naboblokk, Vøyenløkka borettslag. I følge fremdriftsplan fra Front entreprenør er arbeid med gatefasade ferdig uke 33 i 2025. Arbeid i Vøyenløkka bakgård ferdig i uke 43.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/277:
20.08.1998 - Dokumentnr: 48291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:277 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1998 - Dokumentnr: 48291 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten
og punkt 2 ikke uten samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:277 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1998 - Dokumentnr: 48583 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett og plikter vedkommende uteareal m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:277 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1998 - Dokumentnr: 48586 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:278 Snr:57
Bruksrett til tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:277 Snr:1

20.08.1998 - Dokumentnr: 48290 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:210

01.10.1999 - Dokumentnr: 55026 - Seksjonering
Opprettet seksjoner.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2000 - Dokumentnr: 46077 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av seksjoner.

21.08.1998 - Dokumentnr: 48577 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:521 Bnr:1
Vedrørende heisanlegg til garasjeanlegg m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:277 Snr:1

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.

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 overtakelsen.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 467,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 677,- 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 8. august 2025

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Thurmanns gate 10C

Thurmanns gate 10C

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 227 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km

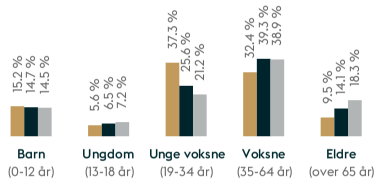
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	4 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	23 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

Barnehager

Pontoppidans barnehage (1-5 år... 35 barn	2 min 0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	3 min 0.3 km
Dronning Louises barnehage (0-... 30 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vøyenvollen balløkke	3 min
Myraløkka	4 min
SATS Sagene	2 min
Myrens Sportssenter	7 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Polig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Thurmanns gate 10 C
0461 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1999
BRA: 84 m^2
BRA-i: 79 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	0	0

Supertakst
GNR: 221 BNR: 277 ANR: 61

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Thurmanns gate 10 C
0461 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33997

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1999.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG2 settes da vinduer har passert 25år med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som har passert 25 år kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.
- Det gjøres oppmerksom på at det er borettslaget sitt ansvar for utskiftning og den enkelte beboers ansvar for vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 5mm høydeforskjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid:3-6år , avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da kjøkkenet er fra byggeåret og har en alder på over 20 år. Det er ikke installert lekkasjestopper eller komfyrvakt, noe som er i tråd med byggeskikken og forskriftskrav på oppføringstidspunktet.
Dagens tekniske forskrifter stiller imidlertid krav om lekkasjesikring (TEK10) og komfyrvakt (TEK17). Dette innebærer et avvik fra dagens sikkerhetsnivå og forventet funksjon for kjøkkeninstallasjoner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt. Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke vurdert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner som sluk etc.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør og noe kobber .
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 27år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder har passert forventet levetid og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.7.2025	**4.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Thomas Magnussen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**
Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygginger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thurmanns gate 10 C, 0461 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**221**	Bruksnr:	**277**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**61**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1999**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med teglstein.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp.
- Bod og parkering i felles garasjekjeller.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	84	79	5	0	5
Totalt m²	**84**	**79**	**5**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	79	76	3	- Entre - Soverom 1 - Soverom 2 - Bad - Stue - Kjøkken	- Bod
Totalt m²	**79**	**76**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er oppført en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-1**

Det er etablert en balkong i betong på 5,2m2.
Balkongen er oppforet med tilfarere og tekket med 22x098 terrassebord.
Det er montert rekkverk med tilfredstillende høyde (101cm).
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite glatte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1999.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG2 settes da vinduer har passert 25år med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer som har passert 25 år kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.
- Det gjøres oppmerksom på at det er borettslaget sitt ansvar for utskiftning og den enkelte beboers ansvar for vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 5mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken





Avtrekk er funksjonstestet.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid:3-6år , avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da kjøkkenet er fra byggeåret og har en alder på over 20 år. Det er ikke installert lekkasjestopper eller komfyrvakt, noe som er i tråd med byggeskikken og forskriftskrav på oppføringstidspunktet.
Dagens tekniske forskrifter stiller imidlertid krav om lekkasjesikring (TEK10) og komfyrvakt (TEK17).
Dette innebærer et avvik fra dagens sikkerhetsnivå og forventet funksjon for kjøkkeninstallasjoner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt. Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

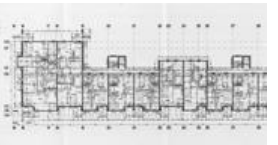
Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet





Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke vurdert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner som sluk etc.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med rør i rør og noe kobber .
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i fordelergang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i engtre/fordelergang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Stabell Elektriske AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Siste utførte el-kontroll var av Hafslund Nett datert 2019.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
1998	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 27år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder har passert forventet levetid og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.11 Våtrom: Bad



Synlig mansjett i klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Malt gips i tak.



Avtrekk er funksjonstestet.



Hulltaking ert utført fra tilstøtende rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er fra 2011

Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets bevegelsesbane.
Restgulv ved nedsenket dusjsone	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig nedsenking.

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:
* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 27mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11åt
Overflater har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk vifte (felles sjakt)

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer som tiltenkt.
(Obs: kjøkkenvifte må være aktiv for at avtrekk skal fungere)

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygget etter TEK10 eller nyere.
Ved bygging fra TEK10 skal det foreligge dokumentasjon på arbeider som er utført eller navn på utførende.
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.12 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Laminat i bod, Øvrige rom parkett.
Vegg Flis på bad. Øvrige rom malt gips og betong.
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom malt betong.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.14 Øvrig: Parkering

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller på 13m2. (nr 176)

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnussen, Thomas	9578-5994-4-496588	2025-07-31 17:02:09

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
31. jul. 2025

Oppdragsnummer
29-0222/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thurmanns gate 10C, 0461 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Thomas Magnussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2008

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: 565745
Forsikret i: IF Skadeforsikring

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: S-Bygg utførte rehabilitering. Har papir dokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg utførte rehabilitering. Har papir dokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg utførte rehabilitering. Har papir dokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

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: Det er skiftet kledning og dører i bod i garasje i regi av Borettslaget.

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

Eventuell kommentar: S-Bygg utførte rehabilitering. Har papir dokumenter på utført arbeid. Utført 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: Utført av Stabell elektriske. Arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad. Papir dokumenter foreligger.

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

Når ble kontrollen utført? 18.09.2019, utført av Hafslund nett.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg utførte rehabilitering. Har papir dokumenter på utført arbeid. Utført i 2011.

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

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

Eventuell kommentar: Ingenting av dette eksisterer i leilighet.

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)
Ja

Beskriv: På vinter så hender det at det kommer litt vann inn i garasje bod, (snø fra biler som smelter og renner inn) det har ikke vært noe stort problem.

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

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Støyende arbeider: Nabovarsler fra rehabilitering av Vøyenløkka borettslag. Nabovarsler fra rehabilitering av næringsbygg i bakgård. Informasjon angående ny trasé for vannforsyning Oslo er mottatt.

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: 29-0222/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magnussen, Thomas	**2025-07-31**

Identifikasjon

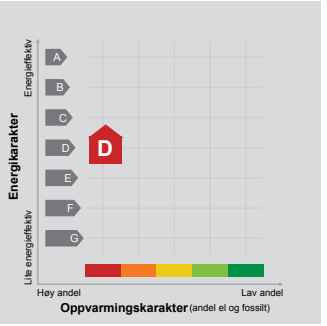
bankID Magnussen, Thomas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thurmanns gate 10C
Postnummer	0461
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81202257
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-149482
Dato	30.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 9 000 kWh pr. år

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

9 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Deres ref.: 8647369 Vår ref.: 5384-1-1408 Dato: 21.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Thurmannsgate 10 Borettslag
Organisasjonsnr:	982767040
Andelseier:	Magnussen, Thomas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1408
Adresse:	Thurmanns Gate 10 C, 0461 OSLO
Andelsnummer:	61
Gnr.	221
Bnr.	277
Borettsinnskudd:	Kr. 1 462 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565745.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Fellesarealene ute styres av Sagene Ring Vel. Vedtekter for vellet kan fås ved henvendelse til OBOS Se borettslagets vedtekter ¤ 12 vedr. garasje. Enkelte andelseiere leier garasjeplass i Sagene Ring Garasjesameie. Denne leien følger boligen ved salg. Garasjeleie, for tiden kr 544,- pr md, som kommer i tillegg til opplyste felleskostnadene for leiligheten. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån).Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.5 og 30.11 på borettslagets felleslån.Il.Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturet

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207403245
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	30 580 991,00
Innfrielsesdato:	30.06.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207403253
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	7 545 189,00
Innfrielsesdato:	30.09.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208056468
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	8 876 825,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
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: 6 343,61,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820740325; IN lån 2 - Akonto renter	408,02	
Lån nr: 9820740325; IN lån 2 - Akonto avdrag	74,16	
Lån nr: 9820740324; IN lån 1 - Akonto renter	1 824,55	
Lån nr: 9820740324; IN lån 1 - Akonto avdrag	315,88	
Eiendomsskatt		112,75 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		112,75 fra 01.09.2025
Felleskostnader	3 721,00	

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:	906,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 380,-
Annen formue:	16 861,-
Gjeld:	571 851,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207403245
Restsaldo:	387 722,92
Kapitalkostnader:	2 064,91

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207403253
Restsaldo:	86 610,55
Kapitalkostnader:	465,42

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208056468
Restsaldo:	94 064,50
Kapitalkostnader:	547,15

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 568 397,97,-, 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 Said Bitta pr. e-post: said.bitta@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/Katharina S-L Fries, e-post: thurmannsgt10@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
Borettslaget Thurmannsgate 10
Vedtatt på Generalforsamling 09.05.2001
Endret på gen.fors. 28.5.2002
Endret på gen.fors. 23.05.2021

---

1 Formål
Ordensreglene har til formål å bidra til å skape et godt forhold mellom beboerne i Borettslaget og mellom Borettslaget og naboene, samt å bidra til å bevare og utvikle felles eiendom.

2 Fellesareal
Beboerne skal verne om fellesarealene. Alle medvirker til at området holdes ordentlig og ryddig.

Felles uteareal, trappeoppgang, korridorer og svalganger må ikke benyttes til plassering av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Sykler og barnevogner kan settes på avsatt plass i fellesrom, egen garasjeplass, eller andre steder avsatt til formålet. Unntaksvis kan barnevogner plasseres på svalganger, dersom de ikke er til hinder for naboene.

Kjøring på utearealet må kun skje for helt nødvendig transport av bevegelseshemmede personer eller transport av møbler o.l. Det må ikke parkeres på utearealet. Utearealet må til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier.

Garasjen kan ikke brukes til vask eller reparasjon av kjøretøyer.

Maksimal hastighet i garasjen er gangfart. Parkering skal skje på egen garasjeplass. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier.

Røking og bruk av åpen ild i heis, garasje og innvendig trappeoppgang er forbudt.

3 Sikkerhet
Hver andelseier plikter å etterkomme krav til sikkerhet, knyttet til brann, vann og bygningsmessige forhold.

Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, garasje og oppganger er låst. Ved inn- og utkjøring av garasje må den enkelte påse at ingen andre slipper inn. Vent derfor til porten er helt lukket før du kjører videre.

Voksne med ansvar for barn må påse at barn ikke oppholder seg alene i garasjen, eller bruker heisene alene.

Heisene må ikke brukes under evakuering ved brann !

4 Søppel
All søppel skal kastes i søppeldunker. Ingenting skal hensettes på gulvet. Poser lukkes forsvarlig. Døren til søppelboden låses. Lokket lukkes. Papir, glass og annet resirkulerbart materiale kastes i dertil egnede dunker. Klem pappesker, o.l. flate før de kastes.

Spesialavfall må leveres på egne stasjoner.

5 Dyr
Dyrehold er tillatt. Unntatt fra denne regelen gjelder når nabo har allergi som kan bekreftes ved legeattest. De som har dyr må vise ekstra aktsomhet ved støy. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene.

6 Grilling
Av hensyn til brannsikkerhet kan kun elektrisk og gassgrill benyttes på balkonger, terrasser, forhager og fellesareal.

7 Ro
Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00 og klokken 8.00. Husk å dempe musikkanlegg, radio/TV, o.l. slik at naboene ikke sjeneres. **Med ro menes bl.a. at man ikke kan bruke vaskemaskiner og tørketrommel under denne tid.** (lagt til ved gen.fors. 28.5.2002)

Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl. 10.00 og etter klokken 18.00 lørdager, ikke før 08.00 og etter 20.00 på hverdager, ikke på søndager eller helligdager, og ikke i påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00.

Alt støyende arbeid bør uansett annonseres i god tid til beboerne ved hjelp av Vibbo eller tilsvarende kanal.

Av hensyn til naboene, husk å lukke balkongdører og vinduer ved spilling av høy musikk, også på dagtid.

8 Fasader, o.l.
Forandringer som har innvirkning på byggenes utseende som f.eks. TV-antenner, flaggstenger, utvendige blomsterkasser, markiser, skillevegger/levegger, o.l. må godkjennes av styret. Dette ut i fra ønsket om en viss helhet i anleggets fasader.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

9 Ansvar
Skade på eiendommen som er forårsaket av beboer, eller noen som beboer har gitt adgang til anlegget, erstattes av beboeren.

Knuste ruter i leiligheten må straks skiftes ut med ny rute for andelseiers egen regning. Ansvaret gjelder uavhengig av hvem som har forvoldt skaden.

Beboer må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr eller andre former for skadedyr. Beboer er pliktig til øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utryddelse.

”Beboer må straks utbedre skader som fører til at vann lekker.”

Beboer som oppdager skade, feil, mangler, fare for skade, som han/hun mener han/hun ikke er forpliktet til å utbedre, melder straks fra til styret om dette.

10 Annet

Meldinger fra styret til beboere ved infoskriv eller andre oppslag gjelder på lik linje som husordensreglene.

11 Klager

Gi melding til styret om brudd på husordensreglene. Melding skjer skriftlig til borettslagets postkasse, eller e-mail adresse. Ta ikke opp diskusjoner med naboer om brudd på husordensregler, overlat dette til styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5384
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

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:
26. mai 2025 kl. 18:00, Sagene samfunnshus .

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.

Annen informasjon
Etter att generalforsamling er over vil det bli anledning til å stille spørsmål til styret.

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
8. Valgkomite. for perioden 2025 - 2026.

Med vennlig hilsen,
Styret i THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

styret foreslår at OBOS sin representant Ida Evjen velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Ida Evjen fra OBOS er valgt som møteleder.

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.

Styrets innstilling

styret foreslår att Ida Evjen fører årsmøteprotokollen.

Styret foreslår Rune Kristiansen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitner ble Rune Kristiansen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap info vedlegg .pdf
2. Årsregnskap 2024 Styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Styrets innstilling

Styret foreslår att årets honorar for styrets medlemmer settes til kr 150.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse økes fra kr 150.000 til kr 180.000 for inneværende styreperiode.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal velge nytt styre, styret har jobbet med p finne gode kandidater og mener att de er kommet i mål med dette.

Innstilling
Styret har innstilt følgende kandidater til styret i thurmmansgate 10.

Kathariana S L Fries.

Una Bryn Damsgård

Eivind Aasrum Midtgarden

Magne Thorolf Berg

Roller og kandidater

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

- Katharina Fries

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

- Eivind Aasrum Midtgarden
- Magne Thorolf Berg
- Una Bryn Damsgård

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

- Carl Fredrik Larsen
- Kristin Norseth

Sak 8
Valgkomite. for perioden 2025 - 2026.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

borettslaget har søkt etter valgkomite men uten hell da ingen har satt seg villige til dette vervet.

Styrets innstilling
Styret innstiller da styret som valgkomite for borettslaget.

Forslag til vedtak
Styret blir valgt som valgkomite.

Styrets årsrapport

styret har i perioden som har gått fra forrige Generalforsamling hat flere saker og vedlikeholds oppdrag i borettslaget. Det er utfordringer med innbrudd i boder i borettslaget da det er lett å komme seg inn gjennom garasjen da det er trafikk der 24/7.

vi har hatt 2 gjengangere som har vært inne i garasjen og tatt noen småting og ødelagt noen gjenstander og de har kommet seg inn i boder i bomberommet. døra inn til bomberommet har nå blitt sikret på best mulig måte for å hindre att dette skjer igjen.

vi har også hatt en mindre jobb oppe på svalgangen i toppetasjen da steinheller begynte å flytte på seg pga for svake støtteklosser men dette er blitt utbedret på reklamasjon.

det har også vært en del problemer med heisene da de begynner å bli slitte, styret har bestemt att heisen i C skal byttes da denne er nærmet utslitt og har hatt problemer med att den stopper og det begynner også å bli vanskelig å skaffe deler til heisene.

vi har også fått malt opp tak og vegger i toppetasjen da det begynte å bli e del Svarte flekker og annen slitasje som ikke så bra ut, toppetasjen er mer utsatt for vær og vind da den ikke er like godt skjermet som de lavere etasjene, styret syns att resultatet ble bra.

Dette skulle vel dekke det meste av det som er blitt gjort i borettslaget gjennom perioden som har vært.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 510 323.

Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

5384 THURMANNSGT. 10 BRL

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.		**2 608 084**	**2 379 802**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-707 650	1 483 268
Tilbakeføring av avskrivning	16	8 260	8 260
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-490 267	-586 582
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	0	-675 185
Økning egenkapital i fellesanlegg		91 896	-1 479
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 097 761**	**228 282**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 510 324**	**2 608 084**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 330 836	2 968 652
Kortsiktig gjeld		-820 513	-360 568
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 510 323**	**2 608 084**

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 528 412	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 234 401	6 558 968	7 331 000	7 162 000
Ladeinntekter EL-bil		24 957	5 790	0	0
Andre inntekter	3	105	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 787 875**	**6 564 828**	**7 331 000**	**7 162 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-8 260	-8 260	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 746	-12 163	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-183 288	-174 305	-181 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-70 482	-6 538	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 269 048	-425 865	-510 000	-519 000
Forsikringer		-386 387	-356 132	-386 000	-456 000
Kommunale avgifter	9	-1 214 022	-1 118 780	-1 146 000	-1 279 000
Garasjer	10	-145 416	-184 018	-137 000	-137 000
Ladekostnader EL-bil		-37 011	-5 694	0	0
Kostnader sameie	15	-93 430	0	0	0
Energi/fyring		-93 696	-87 242	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 854	-483 470	-497 000	-517 000
Andre driftskostnader	11	-709 248	-470 975	-519 500	-532 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 903 036**	**-3 504 591**	**-3 674 650**	**-3 928 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 884 839**	**3 060 237**	**3 656 350**	**3 234 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	675 185	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 884 839**	**3 735 422**	**3 656 350**	**3 234 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	85 511	37 027	0	0
Finanskostnader	13	-2 678 000	-2 289 181	-2 649 000	-2 656 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 592 489**	**-2 252 154**	**-2 649 000**	**-2 656 000**
ÅRSRESULTAT		**-707 650**	**1 483 268**	**1 007 350**	**578 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 483 268		
Fra annen egenkapital		-707 650	0		

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	173 498 125	173 498 125
Tomt		10 900 000	10 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	74 608	166 504
Andre varige driftsmidler	16	4 724 052	4 732 312
SUM ANLEGGSMIDLER		**189 196 785**	**189 296 941**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		793	1 091
Forskuddsbetalte kostnader		131 436	128 087
Andre kortsiktige fordringer	17	12 433	9 291
Driftskonto OBOS-banken		358 904	383 933
Sparekonto OBOS-banken		1 827 271	2 446 250
SUM OMLØPSMIDLER		**2 330 836**	**2 968 652**
SUM EIENDELER		**191 527 621**	**192 265 594**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen egenkapital	18	5 359 988	6 067 638
SUM EGENKAPITAL		**5 370 188**	**6 077 838**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	47 290 871	47 781 138
Borettsinnskudd	20	138 046 050	138 046 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		**185 336 921**	**185 827 188**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 873	58 962
Leverandørgjeld		715 067	31 792
Påløpte renter		14 573	230 155
Påløpte avdrag		0	39 729
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**820 513**	**360 568**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**191 527 621**	**192 265 594**
Pantstillelse	21	869 784 450	210 045 050
Garantiansvar	15	11 303	14 958

Oslo, 29.04.2025
Styret i Thurmannsgate 10 Borettslag

Rune Kristiansen Frank Oscar Østensvig Katharina S-L Fries

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 663 888
Kapitalkostnader IN I	2 018 203
Garasjeleie	509 989
Kapitalkostnader IN II	502 155
Eiendomsskatt	60 524
Reg.kapitalkostnader IN I	6 444
Reg.kapitalkostnader IN II	1 610
Overført til kapitalkostnader	-2 528 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 234 401**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**105**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 484, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 746.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 728
Andre konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt AS	-58 879
SUM KONSULENTHONORAR	**-70 482**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-349 014
Drift/vedlikehold VVS	-10 000
Drift/vedlikehold elektro	-7 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 316
Drift/vedlikehold heisanlegg	-803 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 530
Kostnader dugnader	-1 449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 269 048**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-60 583
Vann- og avløpsavgift	-623 459
Renovasjonsavgift	-529 979
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 214 022**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Leie	-145 416
SUM KOSTNADER GARASJER	**-145 416**

SUM GARASJER	**-145 416**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-20 066
Lyspærer og sikringer	-9 409
Vaktmestertjenester	-89 189
Renhold ved firmaer	-386 567
Andre fremmede tjenester	-24 988
Trykksaker	-254
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 858
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 484
Andre kontorkostnader	-525
Porto	-450
Kontingenter	-162 124
Bank- og kortgebyr	-4 022
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-112
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-709 248**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	83 371
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	606
Andre renteinntekter	1 534
SUM FINANSINNTEKTER	**85 511**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 677 897
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 678 000**

NOTE: 14
BYGNINGER

Tilgang 2000	173 175 000
Tilgang 2020	323 125
SUM BYGNINGER	**173 498 125**

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.221/bnr.277
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG.

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: DT3Y-KJZCO-D67AL-HG3QV-N3MAX-E0KYC

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 5384 **Selskapsnavn:** THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 982767040
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Sagene samfunnshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
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.

Styrets innstilling
styret foreslår at OBOS sin representant Ida Evjen velges til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Evjen fra OBOS er valgt som møteleder.
> ✓ **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.

Styrets innstilling
styret foreslår att Ida Evjen fører årsmøteprotokollen.

Styret foreslår Rune Kristiansen som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitner ble Mathias Hamre og Rune Kristiansen foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Styrets innstilling
Styret foreslår att årets honorar for styrets medlemmer settes til kr 150.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse økes fra kr 150.000 til kr 180.000 for inneværende styreperiode.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal velge nytt styre, styret har jobbet med p finne gode kandidater og mener att de er kommet i mål med dette.

Innstilling
Styret har innstilt følgende kandidater til styret i thurmmansgate 10.

Kathariana S L Fries.

Una Bryn Damsgård

Eivind Aasrum Midtgarden

Magne Thorolf Berg

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Katharina Fries

Følgende stilte til valg:
Katharina Fries

Styremedlem (2 år)

Transaksjon 09222115557547826674 Signert IE2, RK, MH

Følgende ble valgt:
Magne Thorolf Berg
Una Bryn Damsgård
Eivind Aasrum Midtgarden

Følgende stilte til valg:
Magne Thorolf Berg
Una Bryn Damsgård
Eivind Aasrum Midtgarden

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Carl Fredrik Larsen
Kristin Norseth

Følgende stilte til valg:
Carl Fredrik Larsen
Kristin Norseth

8. Valgkomite. for perioden 2025 - 2026.

borettslaget har søkt etter valgkomite men uten hell da ingen har satt seg villige til dette vervet.

Styrets innstilling
Styret innstiller da styret som valgkomite for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Aage Olsen ble valgt. Styret prøver å få en til inn i valgkomiteen.
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Evjen /s/
Protokollfører: Ida Evjen /s/
Protokollvitne: Rune Kristiansen /s/
Protokollvitne: Mathias Hamre /s/

VEDTEKTER
for
SAGENE RING VEL

vedtatt på årsmøte den 03.09.1998
(endret 16.09.1999, 02.04.2001 og 10.06.2003)

1.0 Medlemmer - Formål

1.1 Medlemmer av Sagene Ring Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

Thurmannsgate 10 Borettslag	gnr. 221 bnr. 277
Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12	gnr. 221 bnr. 278
Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51	gnr. 221 bnr. 279
Borettslaget Pontoppidan	gnr. 221 bnr. 280
Pontoppidans gate 7 - næringsseksjoner	gnr. 221 bnr. 281

1.2 Eierseksjonssameiene Thurmannsgate 12 og Stockfleths gate 51 består av seksjonseiere. Seksjonseiere representeres i Sagene Ring Vel av sine eierseksjonssameier, og den enkelte seksjonseier kan ikke selv være medlem av Vellet.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til Sagene Ring Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

1.3 Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:
* å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir hold vedlike slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
* å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på eiendommene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
* å sikre alle medlemmer medbestemmelse over de samlede utearealer.

2.0 Vellets oppgave

2.1 Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal omhandlet under pkt. 1.1. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

2.2 Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for uteareal et, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietakere.

2.3 Unntatt fra Vellets ansvarsområde er eksklusive bruksarealer tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer unntatt gnr. bnr. .

3.0 Årsmøtet

3.1 Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen 30 juni og etter at generalforsamlingen og sameiermøte er avholdt av Vellets medlemmer, ref pkt 1 . Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede minst 14 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt medlemmene senest 1. mars samme år. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøte
Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret i SRV samt de enkelte medlemmenes styrer innen 1 februar.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

3.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte.
Stemmerett har bare medlemmene representert ved sin valgte representant til styret. Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styrerepresentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

3.3 Det velges en dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

3.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

3.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 4/5 av stemmene.

3.6 Årsmøtet behandler:
- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
- Valg av styrets leder og nestleder
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 3.2

3.7 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst to av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4.0 Styret

4.1 Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av ett medlem fra hvert av Vellets medlemmer. Styremedlemmene samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år om gangen av vellets medlemmer. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til styret senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant

styremedlemmene av årsmøtet.

4.2 Styret har den daglige ledelse av vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av såvel uteareal som garasjekjeller skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.

4.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

4.7 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at f.eks. lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

5.0 Fordeling av utgifter

5.1 Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes samlede bruksareal fastsatt etter endelig oppmåling. Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.

5.3 Dersom Sagene Ring Vel avvikles, skal innestående beløp på styrets konto, etter at alle vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal og/eller garasjeanlegg; alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

6.0 Endringer av vedtektene m.v

6.1 Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold, vedtas av årsmøtet med minst 4/5 av stemmene. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jfr. pkt. 5.1, krever enstemmighet.

7.0 Medlemmenes bruk av fellesareal

7.1 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke de andre eiendommenes uteareal. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som følger av reguleringsbestemmelsene, som f.eks. barnehage.

Bruk som unødig er til hinder eller sjenanse for eieren av utearealet er ikke tillatt.

7.2 Medlemmene, kan i tillegg til det arbeid som vellet utfører, selv utføre arbeid/iverksette tiltak for egen regning på sine eiendommer, som f.eks. beplantning. Slike tiltak skal ikke hindre de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett, og gir ikke medlemmet rett til reduksjon i sitt bidrag til vellet, og heller ikke krav på refusjon av utgiftene dersom senere tiltak fra vellets side medfører at medlemmenes egne tiltak må fjernes, omarbeides eller lignende.

7.3 Medlemmene kan ikke sette opp innretninger som unødig hindrer de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett. Det er ikke tillatt å utplassere reklamemateriell eller annet som virker skjemmende på området. Utplassering av reklamemateriell på utearealet kan bare foretas etter forhåndsgodkjenning av styret.

7.4 Motorferdsel er tillatt bare på veger og områder der det er tilrettelagt for slik ferdsel. Parkering og lagring av gjenstander er tillatt bare på plasser/områder som er avsatt til slike formål.

7.5 For øvrig må medlemmene respektere bruksregler gitt av vellet i henhold til vedtektene pkt. 2.2.

Vedtekter
for
Thurmannsgate 10 Borettslag Org. nr. 982767040

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.06.2006
Endret 09.05.2012 og 23.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Thurmannsgate 10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % 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.

(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.

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.

(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) Flere av de opprinnelige bad fra 1998 viste seg å lide av store feil og mangler. Borettslaget inngikk et forlik med Skanska som var entreprenør og de fleste bad ble deretter renovert ihht Byggebransjens våtomsnorm på det tidspunkt utbedringen ble foretatt. Følgende andelsleiligheter har ikke renovert badet:
Leilighet 1112
Leilighet 1316

Tilstanden på disse bad kan være usikker og det presiseres at andelseier selv har ansvaret for badet og at skader dette kan påføre andre leiligheter eller bygningskroppen for øvrig.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 og høyest 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, og de andre medlemmene er ett eller to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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.

12. Parkeringsplasser

12-1 Borettslagets andel plasser i Sagene Ring Garasjesameie

Borettslaget eier 73 parkeringsplasser (ideell 73/227) i Sagene Ring Garasjesameie, gnr. 521 bnr. 1. Styret i borettslaget forvalter utleie av disse parkeringsplassene, dog slik at andelseiere i borettslaget til enhver tid har fortrinnsrett til å leie plass.

12-2 Leiligheter med tidsubegrenset leie av parkeringsplasser

Følgende leiligheter har rett til tidsubegrenset leie av parkeringsplass: 1101, 1108, 1109, 1113, 1114, 1116, 1117, 1201, 1203, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1216, 1217, 1301, 1303, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1316, 1317, 1401, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1501, 1503, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1516, 1517, 1601, 1602, 1603, 1604, 1607, 1608, 1609, 1612, 1613.

12-3 Overføring av leierett til parkeringsplass

Ved overføring av andel følger leierett til parkeringsplass andelen. Leieretten kan imidlertid også overføres separat til andre andelseiere i borettslaget. Separat overføring er først gyldig når styret har gitt sitt samtykke og skal av styret registreres gjennom endring av punkt 12.2. Framleie av parkeringsplass krever styrets samtykke.

12-4 Forvaltning av parkeringsplassene.

Styret forvalter parkeringsplassene på vegne av borettslaget ihht til retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

12-5 Bortfall av leierettigheter til parkeringsplass

Retten til leie av parkeringsplass kan falle bort ved grove brudd på lover, vedtekter eller retningslinjer, herunder ulovlig salg eller fremleie.

13 Elektronisk overvåkning

Borettslaget kan installere kameraovervåkning av inngangspartier, innkjøring til garasjeanlegg og andre områder som er utsatt for kriminelle handlinger. Borettslaget kan også føre automatisk logg over bruk av elektroniske nøkler. Opptakene og loggen skal brukes til å avdekke kriminelle handlinger og sikre bevis. Opptakene og loggen skal kun være tilgjengelige for bruk etter kriminelle handlinger, og skal slettes etter syv dager med mindre mistanke om en kriminell handling er meldt i mellomtiden. Borettslagets styre er behandlingsansvarlig for opptak og logg.

VEDTEKTER
for
SAGENE RING GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 3. september 1998
(endret 16.03.1999, 02.04.2001, 10.06.2003 og 31.05.2022)

1. Lagets medlemmer m.v.
Sagene Ring Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget med gnr.521 bnr.1. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Thurmanns gate 12. Sameiet er et tingsrettslig sameie som består av eierne av garasjeanlegget.

2. Garasjesameiets oppgaver
Sameiet skal gjennomføre drift/vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Styret
3.1 Styret består av 5 medlemmer. Følgende eiendommer velger ett styremedlem hver:

Thurmannsgate 10 Borettslag	gnr. 221, bnr 277
Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12	gnr. 221, bnr 278
Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51	gnr. 221, bnr 279
Borettslaget Pontoppidan	gnr. 221, bnr 280

Andre eiere i garasjeanlegget enn de 4 eiendommene under pkt. 3.1 (herunder seksjonseierne), velger i fellesskap ett medlem til styret.
Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets styre som til styret for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for styret i Sagene Ring Vel gjelder også for sameiets styre så langt de passer og så langt ikke annet framgår av sameiets vedtekter.

3.2 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.3 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 6.

4. Årsmøtet
Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets årsmøte som til årsmøtets for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for årsmøtet i Sagene Ring Vel gjelder for sameiets årsmøte så langt de passer og ikke annet følger av sameiets vedtekter. Årsmøtet bør avholdes samme dag som årsmøtet for Sagene Ring Vel.

Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene ved sin valgte representant.
Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styrerepresentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

Bare representanter for eierne av garasjeanlegget kan delta i avstemminger vedrørende garasjeanlegget. Ved stemmelikhet, blir stemmen til den eiendom som årsmøtets dirigent er valgt fra avgjørende. Dersom dirigenten ikke deltar i avstemmingen, og det er stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

5. Fordeling og overføring av parkeringsplasser
Eierbrøken for garasjeanlegget er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelene kan bare overføres videre sammen med den eiendom (f.eks. seksjon) som andelene er knyttet til dersom slik tilknytning foreligger. Rettighetene til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Sagene Ring AS i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste utarbeidet av Sagene Ring AS. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret.

Ved utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte parkeringsplass.
Ved utleie av parkeringsplass oppfordres det til utleie til beboere i Stockflethsgt 51, Pontoppidansgt. 9 , Thurmannsgt. 12 og Thurmannsgt. 10.
Den som leier ut en plass skal aldri gi ut systemnøkkel som gir adgang til sameier i Sagene Ring. Kun portåpner kan lånes ut.

6. Fordeling av kostnader
6.1 Sameiets kostnader fordeles i henhold til eierforholdet. Eierseksjonssameiene skal sørge for at egne seksjonseiers andel av kostnadene blir innbetalt. Det er likevel eierne som er ansvarlige overfor sameiet for sin del av kostnadene, og det uavhengig av om eierne selv bruker parkeringsplassene.

6.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på lagets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

7. Bruksrett til boder etc.
Bodene i garasjeanlegget disponeres av eierne av garasjeanlegget i samsvar med plantegning utarbeidet av Sagene Ring AS. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i garasjeanlegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er garasjelaget uvedkommende.

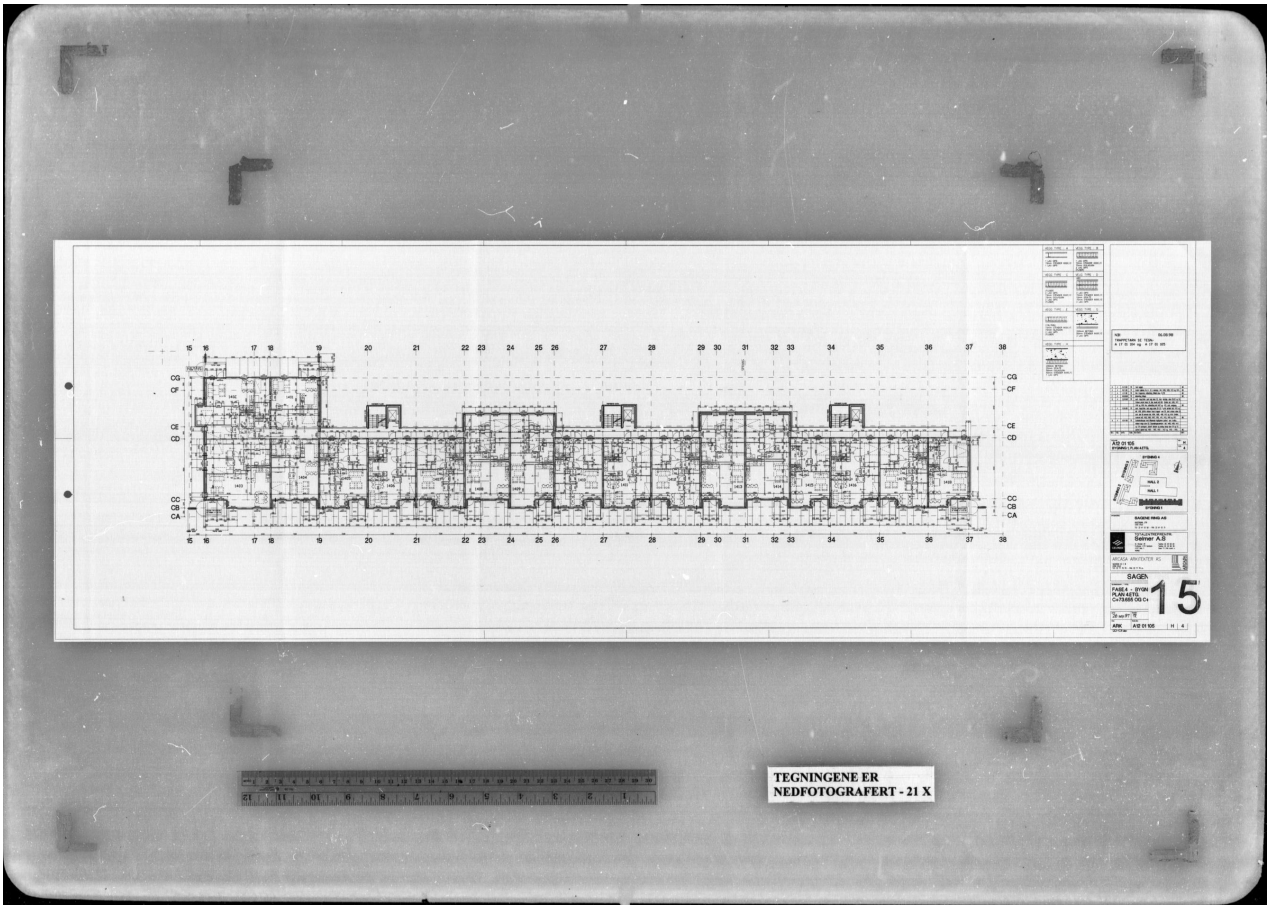
8. Garasjeanlegget - bruk m.v
8.1 Eierne av garasjeanlegget har rett til å bruke nedkjørsel som ligger på Thurmanns gate 12 gnr. 221 bnr. 278 som adkomst til garasjeanlegget. Denne rettighet er tinglyst som en heftelse på gnr. 221 bnr. 278 .

8.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres samt slik at unødig skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å

parkere på veiene i garasjeanlegget.

8.3 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

Det foreligger ingen husordensregler for Sagene Ring Garasjesameie.


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38
CG
CF
CE
CD
CC
CB
CA
SAGEN
15
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo

S-3561

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Stockfleths gate 43 m.fl. - Trikkestall-tomta - Boliger

Vedtaksdato: 23.10.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199405046

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V051098, 3827394

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STOCKFLETS GATE 43 MFL. TRIKKESTALLTOMTA, SAGENE

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale)
- Spesialområde bevaring offentlig/allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service, barnehage)
- Trafikkområde (gate, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- Fellesareal (atkomst, opphold)

§ 3. **Generelt.**
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor grense for bebyggelse, maks gesims- og etasjeantall angitt på plankart og i bestemmelser.

Det skal i forbindelse med byggesøknad sendes inn utomhusplan for hele området som viser; atkomst, gangveier, trapper, ramper, eksisterende og nytt terreng, lekeplasser, oppholdsarealer, beplantning, murer o.l.

§ 4. **Byggeområde for boliger.**
Balkonger og karnapper kan utkrages 1 meter utover grense for bebyggelse fra 2.et og opp. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten. Arkitektoniske og konstruktive elementer kan godkjennes utover grense for bebyggelse etter nærmere vurdering.
Innenfor grense for balkonger inne i kvartalet tillates det en balkong på maks. 12 m2 pr leilighet.
På loft tillates et boligareal med bruksareal inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillagt underliggende leilighet. I felt C2 og C3 kan det tillates selvstendige leiligheter i loftsetasje.
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord. Minimum 80% av leilighetene skal være på 3 rom eller mer.
Det skal for boligene være et uteareal, balkonger medregnet, på minimum 25% av boligenes bruksareal.

Felt A:
Ny bebyggelse mot Pontoppidans gate kan oppføres i maks 5 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 82,5.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockflethsgate 53.

Felt B1:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 6 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter. Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt B2:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 5 etasjer.
Overkant dekke kan være inntil kote 81,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter.
Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt C1:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 82. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C2:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 79,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C3:
Ny bebyggelse kan oppføres i maksimum 6 etg. mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i felt B1.
I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

§ 5. Felt D:
Offentlig/allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale).
I tillegg til det bruksareal som ligger i eksisterende bebyggelse, kan det innpasses et tilbygg på inntil 80 m2 innenfor den viste grense for bebyggelse.

§ 6. Felt E:
Spesialområde bevaring offentlig/ allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service og barnehage).
Ved utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det opprinnelige eksteriøret til hallene bevares. Bygningenes uttrykk med hensyn til form, proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes pga brann eller av andre årsaker, tillates nybygg med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger skal nybygget tilpasses det bevaringsverdige miljøet.
Det skal i bygningene avsettes areal for minst en 4 avdelings barnehage med tilhørende nødvendige utearealer i direkte tilknytning til denne. I forbindelse med byggesøknad skal det sendes inn en plan som viser lekeareal til barnehage.

§ 7. **Fellesareal (atkomst, opphold).**
Fellesarealet skal være felles for feltene A, B, C og E.
Parkeringsanlegg i felt C strekker seg ut i fellesarealet under terreng.

§ 8. **Støy og forurensning:**
Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer om støy. Nødvendige tiltak mot støy må redegjøres for samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.
Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter, eller retningslinjer for luftforurensning.

§ 9. **Parkering:**
Det skal anlegges felles parkeringsanlegg under terreng med atkomst fra Stockfleths gate og Thurmanns gate som vist på plankartet. Antallet parkeringsplasser skal fastsettes etter gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.
Varelevering tillates som vist fra Danneviksveien via Pontoppidans gate og fra Thurmanns gate ved hjørnet mot Maridalsveien.
Atkomst til barnehage/felleslokale felt D og aktiviteter i hallene samt boliger felt A kan skje via gang/sykkelvei i Pontoppidans gate.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 05.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201015889-10 Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THURMANNS GATE 10 A-C	Eiendom:	221/277
Tiltakshaver:	Thurmannsgate 10 Borettslag v/ Camilla Mørk Eek	Adresse:	C/o OBOS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THURMANNS GATE 10 A-C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.09.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2011 av:

Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

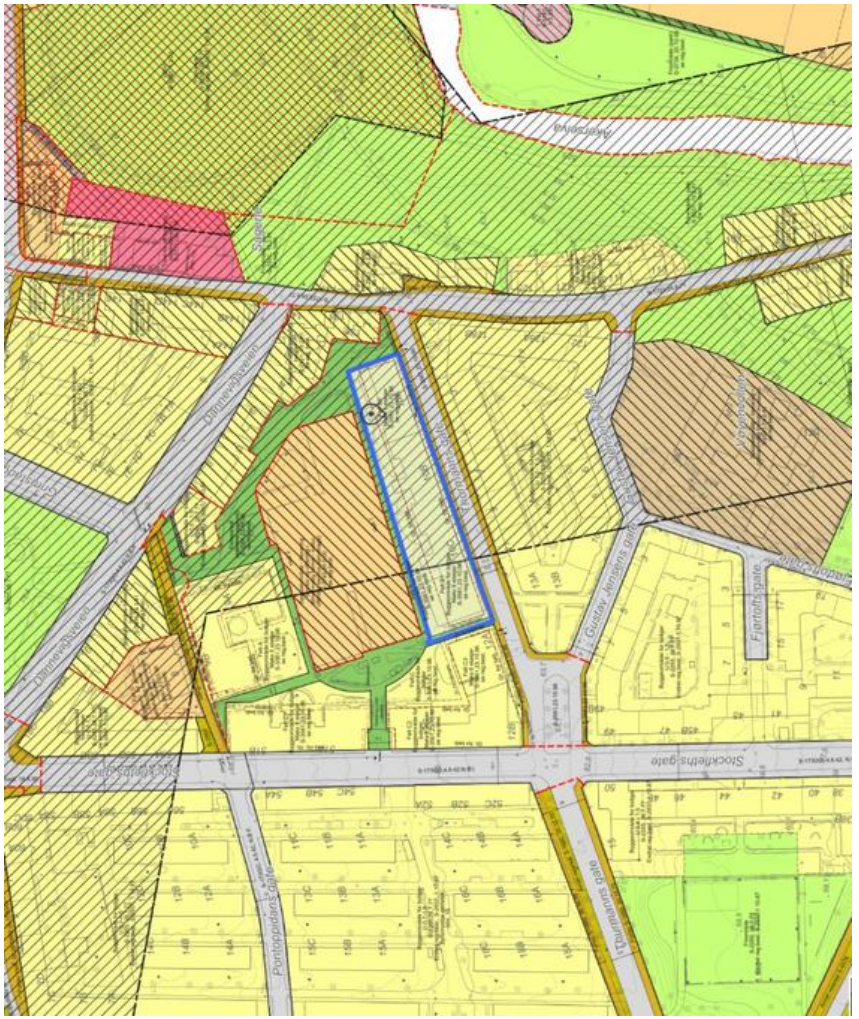
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi: Thurmannsgate 10 Borettslag v/ Camilla Mørk Eek, C/o OBOS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, camilla@fazenda.no


Stockholmsgate
Pontoppidans gate
Gustav Jensens gate
Fjordsgate

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/rekkehus: **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: 29-0222/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thurmanns gate 10C 0461 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 277 (ideell andel 1/1) 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