NORDVIK

Terningbekk 2

2 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Terningbekk 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
64	Vedlegg
79	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 3-roms hjørneleilighet m/ balkong. Parkering med lader. Rosett+stukkatur. Ca. 3m takhøyde. Skjermet

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**317 660,-**
Totalpris	**12 981 158,-**
Fellesgjeld	**163 498,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 736,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Tiltalende, stor og påkostet 3-roms hjørneleilighet med balkong. Flotte, klassiske detaljer som svært god takhøyde, rosetter, stukkatur, store vindusflater og dype karmer. Leiligheten holder høy standard og har god, gjennomgående planløsning med store, åpne rom. Vinduer på tre kanter gir rikelig med dagslys.

Legg merke til:
Biopeis
Høy standard
Stukkatur og rosetter
3,10m takhøyde i stue
Ny balkong 2023
Nytt bad 2025
Bad, wc og vaskerom
Fiskebensparkett
Felles parkeringsplass

Tilbaketrukket, skjermet og ettertraktet beliggenhet på Skillebekk, et av Oslos mest eksklusive boligområder. Området er kjent for sine brede, grønne gater, staselige bygårder og byvillaer fra slutten av 1800-tallet. Samtidig sentralt med få min til sentrum, kollektivt, dagligvare og shopping.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 122 kvm

Tyder


















































5
2

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0315/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Terningbekk 2, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 102, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ørjan Mangfeldt
Eirin Rabben Mangfeldt

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
163 498,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 663 498,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
316 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
317 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
330 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 981 158,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 994 158,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Entré, gang, bad, vaskerom, wc-rom, to soverom, kjøkken og stue
BRA-e: 6 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Det er morgensol på balkongen frem til ca. kl. 10. På fremsiden er det lyst og fint med sol gjennom dagen.

Innhold
Entré, gang, bad, vaskerom, wc-rom, kjøkken, stue og to soverom hvorav det ene har utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 kvm, bodnr. 5.

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.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Velholdt leilighet i god stand.

Bad:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025.

Bad - Dokumentasjon:
FDV og bildedokumentasjon er fremvist. TG 0.

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Sluk og hjelpesluk i plast med synling membran klemt i klemringen. TG 0.

Bad - Gulv:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. TG 0.

Bad - Vegger:
Flislagte veggoverflater. TG 0.

Bad - Himlingsoverflate:
Sparklet og malte plater. TG 0.

Bad - Sanitærutstyr:
Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG 0.

Bad - Fast inventar:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servanten. Knagger på vegg. TG 0.

Bad - Hulltaking:
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. TG IU.

Vaskerom:
Dokumentasjon våtrom
FDV og bildedokumentasjon er fremvist. TG 0.

Vaskerom - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen. TG 0.

Vaskerom - Gulv:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. TG 0.

Vaskerom - Vegger:
Sparklet og malte overflater. TG 0.

Vaskerom - Himlingsoverflate:
Sparklet og malte plater. TG 0.

Vaskerom - Fast inventar.
Hyller. TG 0.

Vaskerom - Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin. TG 0.

Vaskerom - Hulltaking:
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av vaskerommet foreligger. TG IU.

Elektriske anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i bad, vaskerom, wc-rom og entré.
Samsvarserklæring signert og datert 07.02.2025 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med nytt bad og vaskerom.
Samsvarserklæring signert og datert 13.05.2024 er fremvist for følgende arbeider: Oppussing leilighet
Samsvarserklæring signert og datert 30.04.2024 er fremvist for følgende arbeider: Montere og koble til lamper kunde har selv i takrosetter i stue, tv stue samt en i garderobe/soverom 4 stk total
Samsvarserklæring signert og datert 30.04.2024 er fremvist for følgende arbeider: Montere tre tak lamper og flytte en.
Samsvarserklæring signert og datert 18.01.2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekke om og bytte kabling i div rom
Stue: Fjernet gammel kabel og lagt opp til to tak rosetter
TV stue: Fjernet gammel kabel og lagt opp til en ny tak rosett
Soverom: Fjernet gammel kabel og lagt opp til en ny tak rosett
Gang: Flyttet stikkontaket over list, lagt opp nye spott kasser i gang. Disse ligger klare bak himling. Utenpåliggende lampe nå montert.
Generelt sjekket over el anlegg for dobbeltisolerte kabler. Dette funnet ok
Samsvarserklæring signert og datert 01.03.2022 er fremvist for følgende arbeider:
Varmekabel og termostat gang. 5x lampepunkter gang og soverom. 3x dimmer gang og soverom
Samsvarserklæring signert og datert 13.05.2015 er fremvist for følgende arbeider: Ny innmat i sikringsskapet. VK, DL, stikk og speilys i bad/tolaett. Stikk, takpunkt og varmeovner i stue/sov.
DL, nye kurser, komfyrvakt, lys u/overskap og stikk i kjøkken. DL og stikk i gang.

Brannvarsling:
Felles brannvarslingsanlegg.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i gang, dreneringsrør fra fordelerskap til badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. Åpent ledningsnett i krobelagt kobber til servanten i wc-rommet.
Hovedstoppekran er montert i bak luke i garderobeskap i

hovedsoverommet. Tilførsel av vann til leiligheten i kobber. Automatisk vannstopper er montert i forbindelse med hovedinntaket.
Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG 1.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder (smartank) på 190 liter, montert i vaskerommet. TG 1.
Produksjonsår for berederen: 2025.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte fra bad og wc-rommet.
Luftespalte fra vaskerommet.
Kullfilterventilator over platetoppen i kjøkken.
Luftespalte under døren til badet.
Vurdering: Kjøkkenet og vaskerommet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter og luftespalte), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. TG 2.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Vindu - Wc
Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2015. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.
Vurdering: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Ytterdører:
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Tofløyet entrédør med glassfelt i brannklasse B-30.
Ytterdør til baktrapp i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. TG 1.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering: Det er registrert knirk ved normal gange i flere områder. Nivåforskjell mellom rommene er målt til ca. 30 mm mellom entré og kjøkken, og til ca. 60 mm mellom kjøkken og stue/soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde (rom for rom).
Årsak: Årsaken er tidligere oppretting av etasjeskiller rom for rom.
Konsekvens: Nivåforskjellen vurderes primært som et bruksmessig forhold, men medfører noe økt risiko for snubling ved overgang mellom rommene.

Gulv:
Fliser i entré. Heldekkende teppe i hovedsoverommet. Parkett i fiskebensmønster for øvrig. TG 1.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. TG 1.

Himlingsoverflater:
Sparklet og malte plater. Stukkatur i alle rom. Rosett i stue og soverom.
Himlingshøyden er målt til 3,10 m i stue og til 3,00 i entré. TG 1.

Innvendige dører:
Skyvedør med speilfronter til vaskerommet. Profilerte innvendige dører for øvrig. TG 1.

Fast inventar:
Åpne garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i hovedsoverommet.
Benkeskap med glatte fronter i entré.
TG 1.

Ildsteder:
Biopeis i stue. TG 1.

Piper:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 1.

Skadedyr:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier. TG 1.

WC-rom:
Wc-rommet er ifølge eier pusset opp i 2015.

WC-rom - Overflater:
Flislagt gulvoverflate.

Vegg- og himlingsoverflater med sparklet og malte plater. TG 1.

WC-rom - Sanitærutstyr:
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.
Årsak: Årsaken er feil utførelse under oppføring.
Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

WC-rom - Fast inventar:
Speil over servanten. TG 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:

Lovlighet:
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra bod til vaskerom, datert 12.03.2025. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon:
Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering: På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger under 3. etasje. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Lyd- og støyforhold:
Eiendommen ligger innenfor gul og oransje støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeåret: Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Brannskille:
Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Sameiet har elbillader på felles parkeringsplass til bruk for seksjonseierne.
Ladeboksen aktiveres med individuell bruker via app. Sameiet deler ut tilgangskode før første gangs bruk. Forbruket registreres, og sameiet etterfakturerer kostnaden individuelt.

Sameiet har en felles biloppstillingsplass for seksjonseierne, med plass til minst tre kjøretøy. Plassene er forbeholdt seksjonseierne, og eventuelle leietakere har ikke tilgang. Parkeringen fungerer i praksis godt gjennom samarbeid mellom seksjonseierne, og historisk er det aldri vært problem å få plass for de få i bygget som faktisk bruker bil. Selger har erfart å alltid funnet plass til egen bil, uavhengig av tid på døgnet.

Det finnes også flere offentlige ladepunkter i gatene rundt bygården. Beboerparkering:
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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
2025:
- Rehabilitert badet.
- Etablert vaskerom.
- Rettet opp svakheter i det elektriske anlegget fra tidligere eier.

2023:
- Ny balkong, i regi av sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Wanted Norge AS renoverte hele badet og vaskerom i 2025. Rørlegger ANP Bygg og VVS AS. Membran og flis ble lagt nytt på begge rom. Ny sisterne, toalett, smart varmtvannsbereder, dusjsystem og all innredning er nytt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wanted Norge

AS renoverte hele badet og vaskerom i 2025. Rørlegger ANP Bygg og VVS AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wanted Norge AS renoverte hele badet og vaskerom i 2025. Rørlegger ANP Bygg og VVS AS. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.

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: El proffen AS utførte elektrisk arbeid ifm renovering av bad og vaskerom. Krøderen Elektro AS utførte elektrisk opprettingsarbeid i 2023. Vito Elektro Service AS installerte ny innmat sikringsskap. Stikk, takpunkt og varmeovner på stue/sov. DL, nye kurser, komfyrvakt, lys u/overskap, stikk på kjøkken. Utført i 2015 i regi av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert av Gulbrandsen & Olimb AS i 2023 etter overtakelse fra forrige eier. Avdekkede feil ble utbedret av Krøderen Elektro AS umiddelbart etter. Annet elektrisk arbeid siden da er utført av fagfolk med tilhørende samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eies, driftes og ble installert i regi av sameiet for seksjonseierne.

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: Renovering av hele badet og vaskerom i 2025, utført av Wanted Norge AS med ANP Bygg og VVS AS som rørlegger.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere bod ble søkt og godkjent for bruksendring til våtrom og brukes i dag som vaskerom. Dette er offentlig tilgjengelig på Oslo kommunes sider for saksinnsyn.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Biopeis i stuen opererer uavhengig av pipe og er følgelig ikke tilkoblet noen av pipene i bygget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Tidligere feil ble rettet opp i 2023 av Krøderen Elektro, som beskrevet tidligere.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Kun normale skjevheter for bygårder av denne sorten. Skjevhetene er rettet opp i hvert enkelt rom med terskler/noe forskjell i gulvnivå mellom rommene. Se tilstandsrapporten til takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsrapport med tilhørende tilstandsrapport fra 2023 da leiligheten ble kjøpt

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Tidligere eier av annen seksjon har saksøkt sameiet pga uenigheter rundt ombygging og bruk av den seksjonen. Rettskraftig dom foreligger etter at ankefristen er utløpt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1896, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet følger med boligen.

Vaskemaskin og tørketrommel er integrert i et vaskesøyle/vasketårn. Dette medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i hovedstuen
- Veggbilder
- Speil på soverom og i stue
- Knagger på soverommet

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Styret skal til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser og utleieforhold for registrerin.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietageren skriftlig bekrefte å ha mottatt sameiets husordensregler. Utleie i kun kortere perioder skal ikke forekomme. Iht. vedtekter.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Boligen har elektrisk oppvarming.

Biopeis i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh.

Forbruk bioetanol til biopeis har ligget på maksimalt kr. 1 000 per år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 736,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, diverse honorarer, trappevask fellesareal, fjerning av is fra tak om vinteren, m.m.

Felleskostnader innkreves kvartalsvis med totalbeløp p.t kr. 14 206,-. Tilsvarer kr. 4 736 per måned.

Ifølge styreleder per 24.09.26 vil felleskostnader øke med

63% fra 1. januar 2027. Fra kr. 4 736,- per mnd til ca. kr. 7 719,- per mnd.
Kvartalsvis vil beløpet endres fra 14 206,- til ca. kr. 23 155,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 736,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 4 924,- for 2026

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 3 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se punktet "Energi".

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 813 682,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 11 876 688,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia. Det er mulig å tegne og bekoste TV-abonnement individuelt gjennom sameiets avtale.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Terningbekk 2, orgnr. 823994222

Om sameiet
Sameiet Terningbekk 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823994222. Sameiet består av 9 seksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Vedtak på årsmøte 2026:
- Revidert vedtekter pkt 4 vedrørende styregodkjenning.
- Revidert vedtekter pkt 5 vedrørende fysisk rådighet og plikter. Revidert punkt 5 bygger på dagens regulering, men er strammet opp for å gjøre skillet mellom varslingsplikt, krav om styresamtykke og krav om årsmøtets samtykke tydeligere

Styrets arbeid den siste tiden:
- Styre har avholdt 8 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.
- Det har vært nok et krevende år med en større arbeidsbelastning for styret grunnet pågående konflikt med seksjon 9
- Grunnet pågående konflikt og generelt økende kostnadsnivå ble 1.000.000 innbetalt ekstraordinært. Se eget vedlegg med årsregnskap for 2025.
- Så snart det er økonomisk forsvarlig vil arbeidet med vedlikeholdsplanen bli gjenopptatt. Det første man vil ta tak i er trappeoppgangene.
- Det foreligger en plan om å selge loftet eksternt på sikt og dermed få inn egenkapital til gode for sameiet og sameiets kommende prosjekter. På bakgrunn av dette disponerer leilighetene kun kjellerboder. Ifølge styreleder per 24.09.26 har salg av loftet vært et tilbakevendende tema og det er mottatt noen tilbud, men prosessen er p.t. satt på hold.

Tvist og økonomiske forhold i sameiet:
Sameiet Terningbekk 2 har over tid vært involvert i en rettslig tvist knyttet til seksjon 9. Seksjon 9 ble overført til et borettslag og organisert med fire borettslagsandeler, hver knyttet til en separat boenhet. Det har vært rettslig tvist om blant annet denne organiseringen, sameiets vedtak og enkelte bygningsmessige arbeider i seksjon 9.

Domstolen har kommet til at etableringen og organiseringen av borettslaget i seksjon 9 ikke i seg selv var i strid med regelverket. Det ble samtidig lagt til grunn at enkelte bygningsmessige arbeider i seksjon 9 krevde sameiets samtykke.

Den 24.07.26 dømte Oslo tingrett Sameiet Terningbekk 2 til å betale de tidligere eierne av seksjon 9 erstatning og sakskostnader. Ankefrist har utgått og dommen er rettskraftig per 16.09.2026. Sameiets økonomiske ansvar som følge av dommen skal bæres av de øvrige åtte seksjonene, herunder også seksjonen som her selges.

Konflikten har også tidligere medført betydelige

kostnader for sameiet og ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplan har vært satt på pause inntil styret finner det økonomisk forsvarlig å gjenoppta denne.

Resultatet i korte trekk:
1. Retten har kommet til at sameiet handlet erstatningsbetingende da styret i 2024 motsatte oss etableringen av borettslag i seksjon 9 og det etterfølgende salget av borettslagsandelene. Retten uttaler samtidig at reelle hensyn taler mot at borettslag inne i en eierseksjon bør være tillatt, men at dette er en oppgave for lovgiver.

2. Saksøkerne krevde ca. 3,7–4,5 millioner kroner. Retten tilkjente 1 239 349 kroner i erstatning samt 500 000 kroner i sakskostnader – altså en betydelig reduksjon i forhold til kravet. I tillegg kommer sameiets egne advokatkostnader. Beløpene forfaller til betaling to uker etter forkynning av dommen. Styret avklarer parallelt finansieringen og kommer tilbake med detaljer.

3. Retten har bestemt at beløpene ikke skal utlignes på seksjon 9, men bæres av seksjonseierne i seksjon 1–8 etter sameiebrøk.
Sameiet ble idømt erstatning på 1.739.349,
Sameiet har fått innvilget lån stort 800 000,-. Etter siste låneopptaket vil sameiet skylde OBOS-banken kr 2.455.718. Felleskostnadene vil øke med 63% når det nye lånet er implementert. Andel av fellesgjeld vil da også øke for denne leiligheten.
Sameiet skylder advokat Wahl-Larsen AS ca 600.000 i saksomkostninger.
Seksjon 9 skylder sameiet ca 500.000, i ubetalte saksomkostninger, felleskostnader og renter. Pågående tvangssalgssak.
Styret vurderer mistanke om sviktende bæring i.f.b. med at det er opprettet 4 separate boliger i det som tidligere var 1 bolig.

Styret informerer videre 24.09.26:
Det er foreløpig uavklart hvor mye styret vil måtte kreve inn av felleskostnader for å dekke kostnadene i forbindelse med rettsaken, men det antas at man innen nyttår må innhente til sammen opptil 600.000 avhengig av pågående tvangssalg sak og hvor mye Sameiet lykkes å drive inn av skyldige felleskostnader.

Sameiets vedlikeholdsoversikt:
- Alle vinduer i fellesareal skiftet 2023.
- Reparasjon på taket og pipe
- Nye balkonger i april/ mai 2023
- Ny vinduer i fellesareal i mai 2023

Utdrag fra sameiets 5-års plan for vedlikehold utarbeidet i 2022:
- Utskifting av alle vinduer i hovedtrapp og baktrapp (estimert kostnad: kr 230 000,-)
- Rengjøring fasade samt lokale utbedringer (estimert kostnad: kr 150 000,-)
- Kamerakontroll avløpsrør grunnet klukkelyd (estimert kostnad: kr 70 000,-)
- Oppgradering av hovedoppgang og trapper (estimert kostnad: 200 000,-)
Vedlikeholdsplanen kan oversendes ved henvendelse til megler.
Så snart det er økonomisk forsvarlig vil arbeidet med vedlikeholdsplanen bli gjenopptatt.

Vedlikeholdsplan, og tidligere saker i protokoller 2024 og 2025 kan fås ved henvendelse til megler.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagte årsrapporter, regnskaper, protokoller og øvrig dokumentasjon.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av en seksjon i sameiet, herunder overdragelse av andel i et borettslag, som eier en eller flere seksjoner i sameiet, forutsetter styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret skal gi sin beslutning om godkjenning eller avslag innen fire uker etter at skriftlig søknad med nødvendige opplysninger om erververen er mottatt.

Avslag kan gis dersom det foreligger saklig grunn. Avslag kan ikke begrunnes i erververs kjønn, legning, religion, etniske opprinnelse eller andre usaklige hensyn.
Selger og erverver er solidarisk ansvarlige for at overdragelsen ikke gjennomføres uten at godkjenning foreligger eller fristen er utløpt uten avslag.
Gjennomføres overdragelse i strid med denne bestemmelsen, kan styret kreve at erverver overdrar seksjonen eller andelen videre, innen en rimelig frist.
Sameiet kan begjære tvangssalg etter eierseksjonsloven §38 dersom vilkårene for øvrig er oppfylt.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved stiftelse av og endringer i en rettighetsstruktur – herunder opprettelse av eller endring i et indre borettslag i en seksjon – som medfører at nye fysiske eller juridiske personer overtar faktisk eksklusiv bruksrett til en boenhet i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 163 498,-pr. 01.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208815601
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,95%
Restsaldo kr. 1 644 739,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 163 497,80
Kapitalkostnader: 2 008,81

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 028,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 2 687,-. Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 354 591. Årsaken til fjorårets underskudd skyldes i hovedsak konsulenthonorar i forbindelse med konflikt med seksjon 9 og ny rettsak berammet til Juni 2026 har budsjettet for 2026 nokså stor usikkerhet så styret må korrigere den økonomiske kursen fortløpende. 2027 er lagt opp økonomisk som et normal år uten noen store investeringer da vi håper at konfliktene er bak oss. Inntekter og utgifter er justert med 4%.

I 2026 er det til nå innkrevet 450.000 i ekstraordinære felleskostnader. Seksjon 9 har ikke betalt felleskostnader og skylder nå 286.719 kroner i ubetalte felleskostnader. Videre er Sameiet tilkjent 100.000 av høyesterett fra seksjon 9 for saksomkostninger som heller ikke er betalt. Sameiet skal også tilgodesees med renter for disse beløpene og advokatutgifter vi har hatt til nå med inndrivelse. Renteinntekter og eventuelle advokatutgifter sameie får tilbake fra inndrivelsesprosessen er ikke medtatt i budsjett. Det er søkt om 200.000 i økt lån fra OBOS banken for å dekke kortsiktig likviditetsutfordringer. Dette lånet er heller ikke medtatt i budsjett.

For 2027 er det foreslått en økning av felleskostnader på 4% for å dekke det generelle økende kostnadsnivået.

Grunnet ny rettssak i 2026 forventes det utgifter til konsulent innen Brannetterforskning for ca 80.000 til bistand ifm rettssaken.

Budsjett er justert for 2026 med brukt hittil og forventede utgifter på ca. 780.000 for gjennomføring av rettssak på advokat og ytterligere 80.000 for fagkyndige.
I tillegg er det budsjettert med 30.000 for å føre inndrivelsessaken. Budsjett for 2027 er satt til 0.

Når resultat av rettsak er kjent må sameiet innkalle til nytt årsmøte for å håndtere utfallet og planlegge økonomien i sameiet deretter.

I følge vedlagte årsberetning.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres vanligvis dugnad én gang i året, som regel i mai.

Dersom en seksjonseier ønsker å foreta endringer i sin seksjon med hensyn til rør- og avløpsopplegg, elektriske anlegg, ventilasjon, brann- og brannskiller, etasjeskillere, bærende konstruksjoner eller andre felles installasjoner og konstruksjoner som kan ha betydning for gårdens infrastruktur eller for øvrige sameiere,
skal sameiets styre ved styrelederen varsles skriftlig minst én måned før arbeidene igangsettes.

Det kreves kreves styrets skriftlige forhåndssamtykke for arbeider som berører sameiets fellesareal, fellesanlegg eller felles konstruksjoner, herunder etasjeskillere, bærende vegger og konstruksjoner, stubloftsleire og øvrig isolasjonsfyll som er en del av etasjeskillere, felles rør- og avløpsopplegg, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg og brannskiller – uavhengig av om seksjonseier mener at arbeidene ikke vil påvirke konstruksjoners bære- eller brannmotstand.
Se vedtekter for nærmere informasjon.

Beboerne må sørge for at balkong-slukene ikke er tette.

For vedlikeholdsplikter, se vedlagte husordensregler og vedtekter.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets godkjenning.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 86784647

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 589 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra gate. Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Terningbekk 2 har en særdeles attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Skillebekk – et av Oslos mest eksklusive boligområder. Området er kjent for sine brede, grønne gater, staselige bygårder og vakre byvillaer fra slutten av 1800-tallet, og huser flere ambassader og representasjonsboliger. Her bor du i rolige og elegante omgivelser, samtidig som du har kort vei til noen av hovedstadens beste shopping-, restaurant- og kulturtilbud.

Fra boligen er det gangavstand til Bygdøy allé, Frognerveien, Solli plass, Aker Brygge, Tjuvholmen og Bogstadveien – områder kjent for sitt brede utvalg av eksklusive butikker, spesialforretninger, restauranter, kaféer og servicetilbud. Sommerro, med hotell, restauranter, spa, takterrasse og kulturarrangementer, har på få år blitt en av Oslos mest populære møteplasser og ligger kun en kort spasertur unna.

Nabolaget byr på et godt utvalg av hyggelige kaféer, bakerier og nærservice. United Bakeries, Baker Hansen, Joker Skillebekk og flere dagligvarebutikker ligger i umiddelbar nærhet, sammen med populære restauranter, vinbarer og delikatesseforretninger.

For den som setter pris på grønne omgivelser og rekreasjon, er beliggenheten ideell. Frognerstranda med den populære Havnepromenaden ligger kun få minutter unna og byr på flotte turmuligheter langs sjøen helt til Aker Brygge eller Bygdøy. Slottsparken, Skarpsnoparken, Tinker'n og Frognerparken med Vigelandsanlegget ligger også innen komfortabel gangavstand. Bygdøy er lett tilgjengelig til fots eller med sykkel og byr på flotte turstier, badeplasser, museer og naturopplevelser året rundt.

Området har et svært godt kollektivtilbud med buss, trikk og tog. Skillebekk og Solli plass har flere buss- og trikkelinjer, mens Nationaltheatret stasjon ligger innen kort gangavstand med T-bane, tog og Flytoget. Dette gir enkel forbindelse til resten av Oslo og omegn.

Dette er en beliggenhet som kombinerer klassisk vestkantarkitektur og rolige omgivelser med nærhet til byens beste servicetilbud, restauranter, kulturtilbud og rekreasjonsområder – en kombinasjon som gjør Skillebekk til et av Oslos mest attraktive boligområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for Terningbekk 2 (tidl Gabels gate 5) datert 28.04.1896 .
Det foreligger ekspedisjonsdokument for vannklossetter datert 30.06.1934.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 foreligger ferdigattest for bruksendring fra bod til vaskerom datert 12.03.2025.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to balkonger datert 20.07.2023.
Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av 4 tidligere hybler til én tre roms leilighet, og installere nytt bad (Denne leilighetenen, nr H0206), datert 17.06.2015. Tiltaket gjaldt 4 relativt enkle hybler med felles WC bygget om til en funksjonell og opprustet tre roms leilighet med nytt bad og kjøkken. Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

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.

Følgende godkjente bygningstegninger er vedlagt:
- Oppføring av vaskerom i bod fra 2025
- Oppføring av balkong fra 2023
- Bruksendring til 3-roms leilighet fra 2013
- Ominnredning av leiligheter 1.-4. etg fra 1939
- Original tegning fra byggeår, 1894

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Mindre avvik kan likevel forekomme. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Til informasjon samsvarer seksjoneringstegning/begjæring fra 2018 med dagens løsning. Fullstending seksjoneringsbegjæring kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende serviceformål.
Reguleringsbestemmelser:
- S-1949: Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune.

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Planen følger ikke veldagt med kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Terningbekk 2. Saken gjelder mulig ulovlige forhold. Saksnummer 202506271. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506271

Terningbekk 2. Saken gjelder mulig ulovlig ombygging av leilighet snr 9. Saken er under behandling. Saksnummer 202505313.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505313

Terningbekk 2. Saken gjelder oppdeling av eksisterende boenhet og bruksendring av kjeller til bolig. Saksnummer 202601974.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601974

Terningbekk 2. Saken gjelde oppdeling av eksisterende boenhet og bruksendring av kjeller til bolig. Rammetillatelse gitt 30.04.2026. Tiltaket omfatter oppdeling av eksisterende boenhet i 1. etasje til to separate boenheter over to plan, inkludert bruksendring og innlemming av kjelleretasje til boligformål. Hver boenhet vil få et
bruksareal på ca. 120 m² og 90 m². Saksnummer 202601974.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601974

Niels Juels gate 1 A. Saken gjelder installasjon av trappeheis. Tillatelse til tiltak gitt mai 2026. Saksnummer 202603333. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603333

Niels Juels gate 8. Saken gjelder melding om mulig ulovlig oppdeling og brannsikkerhet. Brannkonsept fra opprinnelig leilighet ble endret. Brannskiller var etablert i en periode og så fjernet igjen. Alle endringer av brannskiller er søknadspliktig, og ansvarsbelagt. Kommunen ber i 2023 eier sende inn søknad i etterkant fra ansvarlig søker. Saksnummer 202504955. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202301010

Niels Juels gate 4 A. Saken gjelder oppdeling av bolig. Saken er under behandling. Saksnummer 202606935. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606935

Gabels gate 1. Saken gjelder mulig ulovlig oppdeling av boenheter og installasjon av brannalarmanlegg. Siste status er fra 2021 med klage avvist etter pålegg om retting. Saksnummer 202505719. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505719

Det pågår planarbeid for første byggetrinn i utviklingen av Filipstad, som omfatter Hans Jægers kvartal (felt A1–A3) og felt B5. Planinitiativet legger til rette for en bymessig utvikling med blant annet boliger, kontorer, forretninger, tjenesteyting og kultur, i tillegg til nye gater, byrom, parkarealer og havnepromenade.
Den opprinnelige reguleringssaken, saksnr. 202458996, er avsluttet og planarbeidet er videreført i plansak 2025/06722 – Detaljregulering, Filipstadveien 3 mfl. Saken er per september 2026 under behandling hos Oslo kommune. Planarbeidet gjelder et område et stykke fra Terningbekk 2, men omtales som en pågående plansak i nærområdet. Interessenter kan lese mer om saken og eventuelle senere endringer via Oslo kommunes saksinnsyn. Saksnr 202458996
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458996

For informasjon om flere arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/211/102/5:
15.12.1894 - Dokumentnr: 900344 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1939 - Dokumentnr: 306762 - Erklæring/avtale
Vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2018 - Dokumentnr: 1139606 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 134/1348

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 307,-
Grunnpakke Leilighet/tomt*** kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 195 207,- 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. 3 625,-.

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 28. september 2026

Ansvarlig megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Terningbekk 2

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 305 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	13 min 1 km

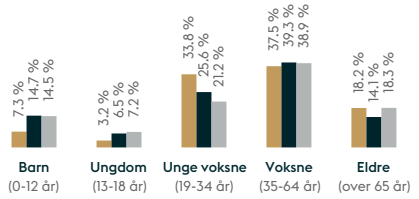
Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	3 min 0.2 km
Filipstad Linje VY66, NW192	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ... 27 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 122 barn	4 min 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	14 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Terningbekk 2, 0272 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 24. august 2026
Utskriftsdato:	Søndag 6. september 2026
Referanse:	14073

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet og vaskerommet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter og luftespalte), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Etasjeskiller	Det er registrert knirk ved normal gange i flere områder. Nivåforskjell mellom rommene er målt til ca. 30 mm mellom entré og kjøkken, og til ca. 60 mm mellom kjøkken og stue/soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Høydeforskjell på gulv...	Side 17
Sanitærutstyr WC Andre rom	Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.	Side 19

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2023	Ny balkong, i regi av sameiet.
2025	Rehabilitert badet. Etablert vaskerom.

Konklusjon

Bebyggelse
Eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet i god stand.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1896, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Ørjan Mangfeldt å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
2. etasje	116			5	
Sum	**116**	**6**	**0**	**5**	**0**
Sum BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Wc-rom, To soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Ørjan Mangfeldt
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Ørjan Mangfeldt

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 211 Bnr: 102 Snr: 5
Tomteareal:	586.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Eirin Rabben og Ørjan Mangfeldt
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	134 / 1348

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1896

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: FDV og bildedokumentasjon er fremvist.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 0

Beskrivelse: Sluk og hjelpesluk i plast med synling membran klemt i klemringen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servanten. Knagger på vegg.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Vaskerom

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

Beskrivelse: Vaskerommet er ifølge eier etablert i 2025.

Vaskerom - *Dokumentasjon våtrom* — TG 0

Beskrivelse: FDV og bildedokumentasjon er fremvist.

Vaskerom - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* — TG 0

Beskrivelse: Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen.

Vaskerom - *Gulv i våtrom* — TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Vaskerom - *Vegger i våtrom* — TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater.

Vaskerom - *Himlingsoverflate vaskerom* — TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Vaskerom - *Fast inventar vaskerom* — TG 0

Beskrivelse: Hyller.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* — TG 0

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom*

TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av vaskerommet foreligger.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i bad, vaskerom, wc-rom og entré.

Samsvarserklæring signert og datert 07.02.2025 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med nytt bad og vaskerom.
Samsvarserklæring signert og datert 13.05.2024 er fremvist for følgende arbeider: Oppussing leilighet
Samsvarserklæring signert og datert 30.04.2024 er fremvist for følgende arbeider: Montere og koble til lamper kunde har selv i takrosetter i stue, tv stue samt en i garderobe/soverom 4 stk total
Samsvarserklæring signert og datert 30.04.2024 er fremvist for følgende arbeider: Montere tre tak lamper og flytte en.
Samsvarserklæring signert og datert 18.01.2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekke om og bytte kabling i div rom
Stue: Fjernet gammel kabel og lagt opp til to tak rosetter
TV stue: Fjernet gammel kabel og lagt opp til en ny tak rosett
Soverom: Fjernet gammel kabel og lagt opp til en ny tak rosett
Gang: Flyttet stikkontaket over list, lagt opp nye spott kasser i gang. Disse ligger klare bak himling. Utenpåliggende lampe nå montert.
Generelt sjekket over el anlegg for dobbeltisolerte kabler. Dette funnet ok
Samsvarserklæring signert og datert 01.03.2022 er fremvist for følgende arbeider: Varmekabel og termostat gang. 5x lampepunkter gang og soverom. 3x dimmer gang og soverom
Samsvarserklæring signert og datert 13.05.2015 er fremvist for følgende arbeider: Ny innmat i sikringsskapet. VK, DL, stikk og speilys i bad/tolaett. Stikk, takpunkt og varmeovner i stue/sov. DL, nye kurser, komfyrvakt, lys u/overskap og stikk i kjøkken. DL og stikk i gang.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Felles brannvarslingsanlegg.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i gang, dreneringsrør fra fordelerskap til badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. Åpent ledningsnett i krobelagt kobber til servanten i wc-rommet.

Hovedstoppekran er montert i bak luke i garderobeskap i hovedsoverommet. Tilførsel av vann til leiligheten i kobber. Automatisk vannstopper er montert i forbindelse med hovedinntaket.

Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder (smartank) på 190 liter, montert i vaskerommet.

Produksjonsår for berederen
2025

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte fra bad og wc-rommet. Luftespalte fra vaskerommet. Kullfilterventilator over platetoppen i kjøkken. Luftespalte under døren til badet.
Vurdering:	Kjøkkenet og vaskerommet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter og luftespalte), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Antall kvadratmeter
5

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vindu - Wc*

TG 1

Beskrivelse:	Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2023. Tofløyet entrédør med glassfelt i brannklasse B-30. Ytterdør til baktrapp i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2015

Etasjeskiller

TG 2

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Det er registrert knirk ved normal gange i flere områder. Nivåforskjell mellom rommene er målt til ca. 30 mm mellom entré og kjøkken, og til ca. 60 mm mellom kjøkken og stue/soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde (rom for rom).
Årsak:	Årsaken er tidligere oppretting av etasjeskiller rom for rom.
Konsekvens:	Nivåforskjellen vurderes primært som et bruksmessig forhold, men medfører noe økt risiko for snubling ved overgang mellom rommene.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Fliser i entré. Heldekkende teppe i hovedsoverommet. Parkett i fiskebensmønster for øvrig.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Stukkatur i alle rom.
Rosett i stue og soverom.

Himlingshøyden er målt til 3,10 m i stue og til 3,00 i entré.

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse: Skyvedør med speilfronter til vaskerommet.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar TG 1

Beskrivelse: Åpne garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i hovedsoverommet.
Benkeskap med glatte fronter i entré.

Ildsteder TG 1

Beskrivelse: Biopeis i stue.

Piper TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Vurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Skadedyr TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom

WC-rom

Beskrivelse:	Wc-rommet er ifølge eier pusset opp i 2015.

WC-rom - *Overflater WC* TG 1

Beskrivelse:	Flislagt gulvoverflate. Vegg- og himlingsoverflater med sparklet og malte plater.

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* TG 2

Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under oppføring.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

WC-rom - *Fast inventar WC* TG 1

Beskrivelse:	Speil over servanten.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra bod til vaskerom, datert 12.03.2025. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger under 3. etasje. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul og oransje støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering:	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeåret: Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	24-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	31-08-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ørjan Sandvik Tønnessen	9578-5993-4-3174467	2026-09-27 22:57:31
Eirin Rabben	9578-5998-4-3162161	2026-09-28 08:41:33

SIGNICAT

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
27. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0315/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Terningbekk 2, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Eirin Rabben Mangfeldt , Ørjan Mangfeldt

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2023

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: 86784647
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Wanted Norge AS renoverte hele badet og vaskerom i 2025. Rørlegger ANP Bygg og VVS AS. Membran og flis ble lagt nytt på begge rom. Ny sisterne, toalett, smart varmtvannsbereder, dusjsystem og all innredning er nytt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wanted Norge AS renoverte hele badet og vaskerom i 2025. Rørlegger ANP Bygg og VVS AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wanted Norge AS renoverte hele badet og vaskerom i 2025. Rørlegger ANP Bygg og VVS AS. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El proffen AS utførte elektrisk arbeid ifm renovering av bad og vaskerom. Krøderen Elektro AS utførte elektrisk opprettingsarbeid i 2023. Vito Elektro Service AS installerte ny innmat sikringsskap. Stikk, takpunkt og varmeovner på stue/sov. DL, nye kurser, komfyrvakt, lys u/overskap, stikk på kjøkken. Utført i 2015 i regi av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert av Gulbrandsen & Olimb AS i 2023 etter overtakelse fra forrige eier. Avdekkede feil ble utbedret av Krøderen Elektro AS umiddelbart etter. Annet elektrisk arbeid siden da er utført av fagfolk med tilhørende samsvarserklæring.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eies, driftes og ble installert i regi av sameiet for seksjonseierne.

---

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: Renovering av hele badet og vaskerom i 2025, utført av Wanted Norge AS med ANP Bygg og VVS AS som rørlegger.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere bod ble søkt og godkjent for bruksendring til våtrom og brukes i dag som vaskerom. Dette er offentlig tilgjengelig på Oslo kommunes sider for saksinnsyn.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Biopeis i stuen opererer uavhengig av pipe og er følgelig ikke tilkoblet noen av pipene i bygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere feil ble rettet opp i 2023 av Krøderen Elektro, som beskrevet tidligere.

---

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

Ja

Beskriv: Kun normale skjevheter for bygårder av denne sorten. Skjevhetene er rettet opp i hvert enkelt rom med terskler/noe forskjell i gulvnivå mellom rommene. Se tilstandsrapporten til takstmann.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsrapport med tilhørende tilstandsrapport fra 2023 da leiligheten ble kjøpt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier av annen seksjon har saksøkt sameiet pga uenigheter rundt ombygging og bruk av den seksjonen. Rettskraftig dom foreligger etter at ankefristen er utløpt.

---

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: 13-0315/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eirin Rabben	**2026-09-28**	**Ørjan Sandvik Tønnessen**	**2026-09-27**

Identifikasjon

Eirin Rabben

Identifikasjon

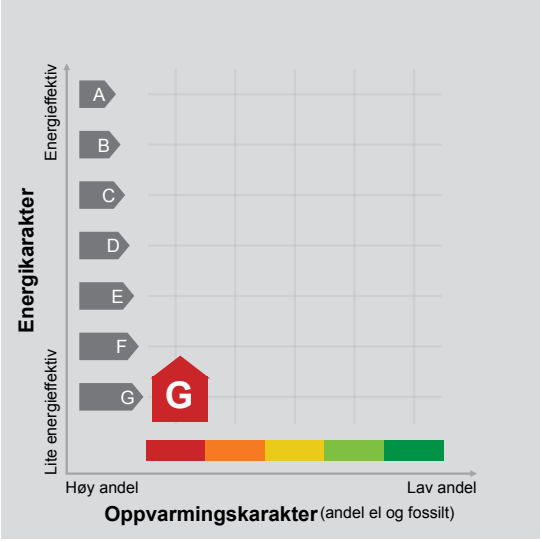
Ørjan Sandvik Tønnessen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Terningbekk 2
Postnummer	0272
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	5
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493231
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	cf55d205-8701-4959-8684-7eca17232324
Dato	05.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Terningbekk 2
Postnr/Sted: 0272 OSLO
Bolignr: H0206
Dato: 05.05.2023 11:26:30
Energimerkenr: cf55d205-8701-4959-8684-7eca17232324

Gårdsnr: 211
Bruksnr: 102
Seksjonsnr: 5
Festenr: 0
Bygningsnr: 80493231

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0315/26 . Vår ref.: 3898-1-5 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Terningbekk 2
Organisasjonsnr:	823994222
Seksjonseier:	Mangfeldt, Ørjan
Medeier:	Mangfeldt, Eirin Rabben
Leilighetsnummer:	5
Adresse:	Gabelsgate 5, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	211
Bnr.	102

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86784647.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 950231.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Merk at styret kun har søkt om lån og det kan godt være at låneopptaket ikke blir reelt

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208815601
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,95%
Restsaldo	1 644 739,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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. Kvartalsvis intervall: 14 206,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	14 206,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 146,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 661,-
Annen formue:	21 028,-
Gjeld:	47 305,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208815601
Restsaldo:	163 497,80
Kapitalkostnader:	2 008,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 497,80,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: terningbekk2@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3898
SAMEIET TERNINGBEKK 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TERNINGBEKK 2

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

Dato, tid og sted for årsmøtet:
20.5.2026 kl 18:00
Drammensveien 288, 0282 OSLO

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Budsjett 2026 og 2027
8. Nytt vedtektspunkt 4A
9. Endring av vedtektenes Punkt 5

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TERNINGBEKK 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ilan Eini er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexandra Skaug og Mariann Di Turi Torfelt er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 3898 Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsrapport 2025 2026.pdf

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Gjeldende styre er valgt for 2 år og sitter til årsmøte 2027. Varaene beholdes i et år til

Roller og kandidater

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

- Ilan Eini

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

- Jørn Skaug
- Michael Bowe

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

- Mariann Di Turi Torfelt
- Vito Di Turi Torfelt

Sak 7

Budsjett 2026 og 2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Budsjett vedtas

Forslag til vedtak

Budsjett vedtas

Sak 8

Nytt vedtektspunkt 4A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget til nytt punkt 4A gjelder styregodkjennelse ved overdragelse av seksjon, og er ment å gi sameiet en viss kontroll med hvem som trer inn som eiere eller reelle brukere. Bestemmelsen er (nok nødvendig) utformet med et saklighetsvilkår, slik at godkjennelse ikke kan nektes vilkårlig, men der det foreligger en konkret og saklig grunn. Har man ikke et slikt saklighetsvilkår er det fare for at bestemmelsen kan settes til side, og det er nok heller ikke ønskelig for seksjonseierne at de seksjonseierne som til enhver tid sitter i styret kan gripe *for kraftig inn* dersom det ikke er (saklig) grunnlag for å nekte.

(NYTT PUNKT) 4 A. STYREGODKJENNELSE VED OVERDRAGELSE AV SEKSJON OG ANDELER I BORETTSLAG (Jfr. Esl. § 24)

Overdragelse av en seksjon i sameiet, herunder overdragelse av andel i et borettslag, som eier en eller flere seksjoner i sameiet, forutsetter styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret skal gi sin beslutning om godkjenning eller avslag innen fire uker etter at skriftlig søknad med nødvendige opplysninger om erververen er mottatt.

Avslag kan gis dersom det foreligger saklig grunn. Avslag kan ikke begrunnes i erververs kjønn, legning, religion, etniske opprinnelse eller andre usaklige hensyn.

Selger og erverver er solidarisk ansvarlige for at overdragelsen ikke gjennomføres uten at godkjenning foreligger eller fristen er utløpt uten avslag. Gjennomføres overdragelse i strid med denne bestemmelsen, kan styret kreve at erverver overdrar seksjonen eller andelen videre, innen en rimelig frist. Sameiet kan begjære tvangssalg etter eierseksjonsloven §38 dersom vilkårene for øvrig er oppfylt.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved stiftelse av og endringer i en rettighetsstruktur – herunder opprettelse av eller endring i et indre borettslag i en seksjon – som medfører at nye fysiske eller juridiske personer overtar faktisk eksklusiv bruksrett til en boenhet i sameiet.

Styrets innstilling

Nytt punkt 4A om styregodkjennelse ved overdragelse bygger på eierseksjonsloven § 24, som tillater begrensninger i rettslig råderett i vedtektene dersom de berørte samtykker, jf. § 24 annet ledd.

Styret ser at det er behov for å beskytte sameiet med en slik endring

Forslag til vedtak

Nytt vedtektspunkt 4A tas inn som beskrevet over.

Sak 9

Endring av vedtektenes Punkt 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget til revidert punkt 5 bygger på dagens regulering, men er strammet opp for å gjøre skillet mellom varslingsplikt, krav om styresamtykke og krav om årsmøtets samtykke tydeligere. Bakgrunnen er særlig at tidligere formuleringer har vist seg å kunne gi rom for uklarhet om når seksjonseier må innhente forhåndssamtykke før ombyggingstiltak igangsettes, slik begge dommene har påpekt tidligere. Forslaget er ganske detaljert – og så tydelig, at det ikke skal være mulig å unndra seg vedtektenes krav.

Det er derfor foreslått presisert at inngrep i felles konstruksjoner, etasjeskillere, brannskiller og tekniske fellesanlegg krever skriftlig forhåndssamtykke, uavhengig av seksjonseiers egen vurdering av skadepotensialet. Videre er det tatt inn en uttrykkelig regel om at tiltak som krever sameiets samtykke etter eierseksjonsloven § 49, eller som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene, ikke kan fremmes eller igangsettes uten at nødvendig samtykke fra sameiet foreligger på forhånd. For å gjøre bestemmelsen noe mer praktisk håndhevbar, er det også inntatt krav til dokumentasjon, ettersyn og adgang til å kreve tilbakeføring dersom arbeider er utført uten nødvendig samtykke.

(REVIDERT) PUNKT 5. FYSISK RÅDERETT OG PLIKTER (Jfr. Esl. § 25, § 32, § 33 og § 49)

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere.

5.1 Varslingsplikt – alle arbeider av betydning for gårdens infrastruktur

Dersom en seksjonseier ønsker å foreta endringer i sin seksjon med hensyn til rør- og avløpsopplegg, elektriske anlegg, ventilasjon, brann- og brannskiller, etasjeskillere, bærende konstruksjoner eller andre felles installasjoner og konstruksjoner som kan ha betydning for gårdens infrastruktur eller for øvrige sameiere, skal sameiets styre ved styrelederen varsles skriftlig minst én måned før arbeidene igangsettes. Varselet skal inneholde en beskrivelse og dokumentasjon av tiltakets art og omfang, angivelse av berørte bygningsdeler, plan- og detaljerte situasjonstegninger der dette er relevant, samt opplysning om hvem som skal utføre arbeidene. Styreleder skal deretter straks videresende varselet til de øvrige sameierne. Formålet med varslingsplikten er dels å sikre at styret til enhver tid har oversikt over gårdens infrastruktur, og dels å gi sameiet anledning til å vurdere om arbeidene krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke.

5.2 Samtykke fra styret

I tillegg til varslingsplikten etter punkt 5.1 kreves styrets skriftlige forhåndssamtykke for arbeider som berører sameiets fellesareal, fellesanlegg eller felles konstruksjoner, herunder etasjeskillere, bærende vegger og konstruksjoner, stubloftsleire og øvrig isolasjonsfyll som er en del av etasjeskillere, felles rør- og avløpsopplegg, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg og brannskiller – uavhengig av om seksjonseier mener at arbeidene ikke vil påvirke konstruksjoners bære- eller brannmotstand. Plikten til å innhente forhåndssamtykke inntrer ved selve inngrepet i slike konstruksjoner og anlegg, og ikke kun dersom påregnelig skade faktisk oppstår eller kan sannsynliggjøres. Styret har rett til å stille krav til dokumentasjon, fagkyndig tilsyn og rapportering som vilkår for å gi samtykke, samt at sameiet kan kreve at søknaden for tiltaket til Plan- og Bygningsetaten ansvarsbelegges med erklæringer fra relevante rådgivende ingeniører, herunder, men ikke begrenset til:

Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2, Erklæring om UTF sanitær i tiltaksklasse 2, Erklæring om PRO konstruksjon og utførelse for inngrep i konstruksjon i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet. Videre kan sameiet kreve erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brannsikkerhet ved ansvarlig rådgivende ingeniør brann, RIBr, i tiltaksklasse 2, herunder utarbeidelse eller oppdatering av brannkonsept som uttrykkelig vurderer tiltakets betydning for brannceller, brannmotstand, rømningsveier, gjennomføringer, sjakter, etasjeskillere og øvrige brannskillende konstruksjoner, samt ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet ved kontrollerende RIBr i tiltaksklasse 2, med særskilt kontroll av at prosjektert løsning ivaretar gjeldende krav til brannsikkerhet, og ikke svekker byggets eksisterende branntekniske funksjoner.

5.3 Samtykke fra årsmøtet

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter eierseksjonsloven § 49 krever årsmøtets samtykke, herunder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g, kan ikke igangsettes før årsmøtet, med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer, har gitt sitt skriftlige samtykke. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

5.4 Søknad til bygningsmyndighetene – krav om sameiets forhåndssamtykke

Ethvert tiltak som er søknadspliktig overfor plan- og bygningsmyndighetene, og som berører sameiets eiendom, fellesareal eller felles konstruksjoner, eller som er av en slik art eller et slikt omfang at det etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke, kan ikke søkes om eller meldes til plan- og bygningsmyndighetene uten at det aktuelle samtykket fra styret eller årsmøtet foreligger på forhånd. Søknad eller melding som er fremsendt til bygningsmyndighetene uten slikt forhåndssamtykke, gir ikke seksjonseieren noen rett til å igangsette arbeidene.

5.5 Dokumentasjonsplikt og ettersynsrett

En seksjonseier som gjennomfører tiltak som krever varsel, styrets samtykke eller årsmøtets samtykke etter denne bestemmelsen, plikter å overlevere fullstendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til styret senest ved ferdigstillelse av arbeidene. Styret, eller den styret utpeker, har rett til adgang til seksjonen for å foreta ettersyn av berørte bygningsdeler og installasjoner under og etter pågående arbeider, og seksjonseieren plikter å gi slik adgang uten ugrunnet opphold. Nektelse av å gi adgang, eller unnlatelse av å fremlegge dokumentasjon, anses som mislighold av vedtektene. Styret har også adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av rør mv., elektriske ledninger mv., installasjoner og annet når det er nødvendig av hensyn til sameiet og de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

5.6 Konsekvenser av arbeider utført uten påkrevd samtykke – pålegg om tilbakeføring

Dersom en seksjonseier gjennomfører arbeider som krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven, uten at slikt samtykke er innhentet, er arbeidene å anse som urettmessig utført overfor sameiet. Sameiet kan i slike tilfeller kreve at seksjonseieren for egen regning tilbakefører seksjonen og alle berørte bygningsdeler og installasjoner til den stand de hadde forut for de urettmessig utførte arbeidene, med mindre sameiet gir etterfølgende skriftlig godkjenning av de utførte arbeidene og disse dokumenteres forsvarlig i henhold til punkt 5.5. Kravet om tilbakeføring kan gjøres gjeldende uavhengig av om det er påvist konkrete skader som følge av arbeidene. Dersom seksjonseieren ikke etterkomme et krav om tilbakeføring innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko, og kostnader knyttet til dette kan kreves dekket med prioritet innenfor sameiets lovbestemte panterett etter eierseksjonsloven § 31.

Gjentatte brudd på varslingsplikt eller brudd på krav om forhåndssamtykke etter denne bestemmelsen, anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 38.

5.7 Fellesareal ute og inne

Fellesareal ute og inne skal benyttes på en forsvarlig måte og uten at det er til sjenanse for andre i sameiet. Alle installasjoner i fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets fasader, vinduer, ytterdører, markiser eller utvendige farger, må godkjennes av styret eller årsmøtet i samsvar med punkt 8 i vedtektene.

Styrets innstilling

Revidert punkt 5 er utformet slik at det klarere og uttrykkelig regulerer skillet mellom ren varslingsplikt, krav om styrets samtykke og krav om sameiermøtets samtykke med kvalifisert flertall. Innholdet bygger på og styrker nåværende punkt 5, og er utformet for å imøtekomme den kritikken tingretten og lagmannsretten rettet mot den tidligere formuleringens uklarhet og manglende presisjon. Punktet er omfattende – men likevel forsøkt å gjøre så tydelig at det ikke skal kunne oppstå tvil eller misforståelser som en seksjonseier kan vri seg unna senere.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5 endres som beskrevet

SAMEIET TERNINGBEKK 2
ORG.NR. 823994222, KLIENTNR. 3898

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	605 672	549 749	590 216	691 578
Andre inntekter	3	1 000 000	696 798	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 605 672**	**1 246 547**	**590 216**	**691 578**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 410	0	0
Styrehonorar		0	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-31 904	-30 676	-30 676	-33 500
Konsulenthonorar		-890 657	-322 442	-513 240	0
Drift og vedlikehold	4	-489 724	-348 985	-132 313	-71 000
Forsikringer		-122 940	-97 410	-86 111	-116 892
Kommunale avgifter	5	-242 453	-214 340	-248 731	-281 050
Energi/fyring	6	-67 747	-73 385	-84 012	-73 385
TV-anlegg/bredbånd		-47 463	-43 024	-38 767	-44 745
Andre driftskostnader	7	-42 081	-28 700	-26 005	-39 098
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 934 969**	**-1 170 372**	**-1 169 855**	**-669 669**
DRIFTSRESULTAT		**-329 297**	**76 175**	**-579 639**	**21 909**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	11 531	11 662	793	0
Finanskostnader	9	-36 825	-23 305	-12 656	-19 222
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-25 294**	**-11 643**	**-11 863**	**-19 222**
ÅRSRESULTAT		**-354 591**	**64 532**	**-591 502**	**2 687**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	64 532		
Fra opptjent egenkapital:		-90 086	0		
Udekket tap:		-264 505	0		

SAMEIET TERNINGBEKK 2
ORG.NR. 823994222, KLIENTNR. 3898

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		212 562	69 467
Forskuddsbetalte kostnader		75 953	70 122
Driftskonto OBOS-banken		29 243	281 779
SUM OMLØPSMIDLER		**317 758**	**421 368**
SUM EIENDELER		**317 758**	**421 368**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	90 086
Udekket tap	10	-264 505	0
SUM EGENKAPITAL		**-264 505**	**90 086**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	475 845	263 268
Gjeld til eier/andre	12	-2 000	
SUM LANGSIKTIG GJELD		**473 845**	**263 268**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 562	37 980
Leverandørgjeld		97 657	29 951
Påløpte renter		199	118
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**108 418**	**68 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**317 758**	**421 368**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Terningbekk 2

Ilan Eini Jørn Sveinung Skaug Michael Bowe

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	571 616
Kabel-tv	34 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**605 672**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innkrevd ekstra felleskostnader	100 000
Kapitalinnkalling	900 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000 000**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-429 849
Kostnader dugnader	-499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-489 724**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-155 791
Feie- og tilsynsgebyr	-8 748
Renovasjonsgebyr	-77 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-242 453**

NOTE 6

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-67 747
SUM ENERGI / FYRING	**-67 747**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Renhold ved firmaer	-18 600
Snørydding	-17 820
Andre driftskostnader	-138
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 188
Andre kontorkostnader	-1 348
Bank- og kortgebyr	-2 082
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-907
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-42 081**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	10 855
Renter av driftskonto i OBOS-banken	676
SUM FINANSINNTEKTER	**11 531**

NOTE 9

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-20 915
Pantegjeldsrenter	-15 831
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	**-36 825**

NOTE 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-300 000	
Nedbetalt tidligere	36 732	
Nedbetalt i år	23 416	
		-239 852
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 007	
		-235 993
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-475 845**

NOTE 12
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til eiere/andre	2 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**2 000**

ÅRSRAPPORT FOR 2025/2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ilan Eini	Jomfrustien 4 B
Styremedlem	Michael Bowe	Vallegata 21
Styremedlem	Jørn Sveinung Skaug	Østerliveien 31 D

Varamedlem	Vito Torfelt	Åsveien 12
Varamedlem	Mariann Di Turi Torfelt Bowe	Borgen, Asker

Generelle opplysninger om Sameiet Terningbekk 2
Sameiet består av 9 seksjoner.
Sameiet Terningbekk 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823994222, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 102

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Terningbekk 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
- Styre har avholdt 8 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.
    - Det har vært nok et krevende år med en større arbeidsbelastning for styret grunnet pågående konflikt med seksjon 9

Fremtidige planer:
- Så snart det er økonomisk forsvarlig vil arbeidet med vedlikeholdsplanen bli gjenopptatt

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Grunnet pågående konflikt og generelt økende kostnadsnivå ble 1.000.000 innbetalt ekstraordinært. Se eget vedlegg med årsregnskap for 2025.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026 og 2027

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026/2027.
Tallene er lagt til i styrerommet for bedre oppfølging.
Grunnet fortsatt konflikt med seksjon 9 og ny rettsak berammet til Juni 2026 har budsjettet for 2026 nokså stor usikkerhet så styret må korrigere den økonomiske kursen fortløpende.

2027 er lagt opp økonomisk som et normal året uten noen store investeringer da vi håper at konfliktene er bak oss. Inntekter og utgifter er justert med 4%.

BESKYTTET

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Regnskap hittil i år	Budsjettutkast 2027	Budsjett 2027
- INNKREVDE FELLESKOSTNADER	605 672	691 578	302 836	0	720 000
- 3600 Felleskostnader fast eiendom	605 672	691 578	302 836	0	720 000
Felleskostnader	0	691 578	0	0	720 000
Felleskostnader	571 616	0	285 808	0	0
Kabel-tv	34 056	0	17 028	0	0
- ANDRE INNTEKTER	1 000 000	550 000	450 000	0	0
+ 3900 Annen driftsrelatert inntekt	1 000 000	550 000	450 000	0	0
INNTEKTER	**1 605 672**	**1 241 578**	**752 836**	**0**	**720 000**
+ STYREHONORAR	0	-10 000	0	0	0
+ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-31 904	-33 500	-33 147	0	-34 438
- KONSULENT OG FORVALTNTJEN	-890 657	-750 000	-440 647	0	0
- 6720 Honorar Konsulent/rådgivning	199 204	50 000	28 663	0	0
ANNET1	84 550	50 000	26 663	0	0
OEF	1 148	0	0	0	0
6725 Honorar for juridisk bistand	691 453	700 000	411 985	0	0
- DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-489 724	-161 000	-3 900	0	-1 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	59 376	80 000	3 900	0	0
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	429 849	80 000	0	0	0
6640 Kostnader dugnader	499	1 000	0	0	1 000
- FORSIKRINGER	-122 940	-116 892	-62 346	0	-130 000
7500 Forsikringspremie	122 940	116 892	62 346	0	130 000
+ KOMMUNALE AVGIFTER	-242 453	-281 050	-124 038	0	-254 241
+ ENERGI / FYRING	-67 747	-73 385	-35 096	0	-70 000
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	-47 463	-44 745	-27 215	0	-56 607
- ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 081	-31 803	-12 818	0	-38 250
6360 Renhold	18 600	20 000	6 744	0	19 000
6780 Snarydding	17 820	10 553	5 375	0	18 000
6790 Annen driftskostnader	138	0	0	0	0
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 188	0	0	0	0
6890 Annen kontorkostnad	1 348	0	0	0	0
7740 Ørekorreksjon / opprydning av reskontro	-1	0	0	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	2 082	1 250	699	0	1 250
7780 Velferdskostnader	907	0	0	0	0
DRIFTSKOSTNADER	**-1 934 969**	**-1 502 375**	**-739 208**	**0**	**-584 536**
DRIFTSRESULTAT	**-329 297**	**-260 797**	**13 628**	**0**	**135 464**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
+ FINANSINNTEKTER	11 531	0	0	0	0
+ FINANSKOSTNADER	-36 825	-19 222	-12 157	0	-25 000
FINANSPOSTER	**-25 294**	**-19 222**	**-12 157**	**0**	**-25 000**
RESULTAT	**-354 591**	**-280 019**	**1 471**	**0**	**110 464**
LÅNEOPPTAK	0	164	0	0	0
AVDRAG PÅ LÅN	-212 577	44 164	10 848	48 000	48 000
ENDRING LIKVIDITET	**-142 014**	**-324 019**	**-9 377**	**-48 000**	**62 464**

Inntekter Felleskostnader
I 2026 er det til nå innkrevet 450.000 i ekstraordinære felleskostnader.

Seksjon 9 har fortsatt ikke betalt felleskostnader og skylder nå 286.719 kroner i ubetalte felleskostnader. Videre er Sameiet tilkjent 100.000 av høyesterett fra seksjon 9 for saksomkostninger som heller ikke er betalt. Sameiet skal også tilgodesees med renter for disse beløpene og advokatutgifter vi har hatt til nå med inndrivelse.
Renteinntekter og eventuelle advokatutgifter sameie får tilbake fra inndrivelsesprosessen er ikke medtatt i budsjett.

Det er søkt om 200.000 i økt lån fra OBOS banken for å dekke kortsiktig likviditetsutfordringer. Dette lånet er heller ikke medtatt i budsjett.

BESKYTTET

For 2027 er det foreslått en økning av felleskostnader på 4% for å dekke det generelle økende kostnadsnivået.

Honorar styreleder
Pga av høye kostnader så avstår styreleder fra honorar i 2027.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
For 2027 er budsjett økt med 4% i forhold til 2026 nivået.

Forsikring
For 2027 er budsjett økt med 4% i forhold til 2026 nivået.

Drift og vedlikehold
Grunnet ny rettssak i 2026 forventes det utgifter til konsulent innen Brannetterforskning for ca 80.000 til bistand ifm rettssaken.
I 2027 er budsjett satt til 0 for begge poster

Juridisk bistand
Budsjett er justert for 2026 med brukt hittil og forventede utgifter på ca. 780.000 for gjennomføring av rettssak på advokat og ytterligere 80.000 for fagkyndige.
I tillegg er det budsjettert med 30.000 for å føre inndrivelsessaken.

Budsjett for 2027 er satt til 0.

Når resultat av rettsak er kjent må sameiet innkalle til nytt årsmøte for å håndtere utfallet og planlegge økonomien i sameiet deretter.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes
Selskapsnummer: 3898 Selskapsnavn: SAMEIET TERNINGBEKK 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TERNINGBEKK 2

Organisasjonsnummer: 823994222
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Drammensveien 288.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Ilan Eini er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

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

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.

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Ilan Eini foreslått. Som protokollvitner ble Alexandra Skaug og Mariann Torfelt foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Gjeldende styre er valgt for 2 år og sitter til årsmøte 2027. Varaene beholdes i et år til

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ilan Eini

Følgende stilte til valg:
Ilan Eini

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Michael Bowe
Jørn Sveinung Skaug

Følgende stilte til valg:
Michael Bowe
Jørn Sveinung Skaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Torfelt
Vito Torfelt

Følgende stilte til valg:
Mariann Torfelt
Vito Torfelt

Innstilling:

Gjeldende styre er valgt for 2 år og sitter til årsmøte 2027. Varaene beholdes i et år til

Forslag til vedtak:
Styret fortsetter i et år til

✓ Vedtatt.

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

7. Budsjett 2026 og 2027

Innstilling
Budsjett vedtas

Forslag til vedtak:
Budsjett vedtas

✓ Vedtatt.

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

8. Nytt vedtektspunkt 4A

Forslaget til nytt punkt 4A gjelder styregodkjennelse ved overdragelse av seksjon, og er ment å gi sameiet en viss kontroll med hvem som trer inn som eiere eller reelle brukere. Bestemmelsen er (nok nødvendig) utformet med et saklighetsvilkår, slik at godkjennelse ikke kan nektes vilkårlig, men der det foreligger en konkret og saklig grunn. Har man ikke et slikt saklighetsvilkår er det fare for at bestemmelsen kan settes til side, og det er nok heller ikke ønskelig for seksjonseierne at de seksjonseierne som til enhver tid sitter i styret kan gripe for kraftig inn dersom det ikke er (saklig) grunnlag for å nekte.

(NYTT PUNKT) 4 A. STYREGODKJENNELSE VED OVERDRAGELSE AV SEKSJON OG ANDELER I BORETTSLAG (Jfr. Esl. § 24)

Overdragelse av en seksjon i sameiet, herunder overdragelse av andel i et borettslag, som eier en eller flere seksjoner i sameiet, forutsetter styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret skal gi sin beslutning om godkjenning eller avslag innen fire uker etter at skriftlig søknad med nødvendige opplysninger om erververen er mottatt.

Avslag kan gis dersom det foreligger saklig grunn. Avslag kan ikke begrunnes i erververs kjønn, legning, religion, etniske opprinnelse eller andre usaklige hensyn.

Selger og erverver er solidarisk ansvarlige for at overdragelsen ikke gjennomføres uten at godkjenning foreligger eller fristen er utløpt uten avslag. Gjennomføres overdragelse i strid med denne bestemmelsen, kan styret kreve at erverver overdrar seksjonen eller andelen videre, innen en rimelig frist. Sameiet kan begjære tvangssalg etter eierseksjonsloven §38 dersom vilkårene for øvrig er oppfylt.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved stiftelse av og endringer i en rettighetsstruktur – herunder opprettelse av eller endring i et indre borettslag i en seksjon – som medfører at nye fysiske eller juridiske personer overtar faktisk eksklusiv bruksrett til en boenhet i sameiet.

Innstilling

Nytt punkt 4A om styregodkjennelse ved overdragelse bygger på eierseksjonsloven § 24, som tillater begrensninger i rettslig råderett i vedtektene dersom de berørte samtykker, jf. § 24 annet ledd.

Styret ser at det er behov for å beskytte sameiet med en slik endring

Forslag til vedtak:

Nytt vedtektspunkt 4A tas inn som beskrevet over.

✓ Vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer:0

Flertallskrav: Alminnelig (67%)

9. Endring av vedtektenes Punkt 5

Forslaget til revidert punkt 5 bygger på dagens regulering, men er strammet opp for å gjøre skillet mellom varslingsplikt, krav om styresamtykke og krav om årsmøtets samtykke tydeligere. Bakgrunnen er særlig at tidligere formuleringer har vist seg å kunne gi rom for uklarhet om når seksjonseier må innhente forhåndssamtykke før ombyggingstiltak igangsettes, slik begge dommene har påpekt tidligere. Forslaget er ganske detaljert – og så tydelig, at det ikke skal være mulig å unndra seg vedtektenes krav.

Det er derfor foreslått presisert at inngrep i felles konstruksjoner, etasjeskillere, brannskiller og tekniske fellesanlegg krever skriftlig forhåndssamtykke, uavhengig av seksjonseiers egen vurdering av skadepotensialet. Videre er det tatt inn en uttrykkelig regel om at tiltak som krever sameiets samtykke etter eierseksjonsloven

§ 49, eller som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene, ikke kan fremmes eller igangsettes uten at nødvendig samtykke fra sameiet foreligger på forhånd. For å gjøre bestemmelsen noe mer praktisk håndhevbar, er det også inntatt krav til dokumentasjon, ettersyn og adgang til å kreve tilbakeføring dersom arbeider er utført uten nødvendig samtykke.

(REVIDERT) PUNKT 5. FYSISK RÅDERETT OG PLIKTER (Jfr. Esl. § 25, § 32, § 33 og § 49)

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere.

5.1 Varslingsplikt – alle arbeider av betydning for gårdens infrastruktur

Dersom en seksjonseier ønsker å foreta endringer i sin seksjon med hensyn til rør- og avløpsopplegg, elektriske anlegg, ventilasjon, brann- og brannskiller, etasjeskillere, bærende konstruksjoner eller andre felles installasjoner og konstruksjoner som kan ha betydning for gårdens infrastruktur eller for øvrige sameiere, skal sameiets styre ved styrelederen varsles skriftlig minst én måned før arbeidene igangsettes. Varselet skal inneholde en beskrivelse og dokumentasjon av tiltakets art og omfang, angivelse av berørte bygningsdeler, plan- og detaljerte situasjonstegninger der dette er relevant, samt opplysning om hvem som skal utføre arbeidene. Styreleder skal deretter straks videresende varselet til de øvrige sameierne. Formålet med varslingsplikten er dels å sikre at styret til enhver tid har oversikt over gårdens infrastruktur, og dels å gi sameiet anledning til å vurdere om arbeidene krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke.

5.2 Samtykke fra styret

I tillegg til varslingsplikten etter punkt 5.1 kreves styrets skriftlige forhåndssamtykke for arbeider som berører sameiets fellesareal, fellesanlegg eller felles konstruksjoner, herunder etasjeskillere, bærende vegger og konstruksjoner, stubloftsleire og øvrig isolasjonsfyll som er en del av etasjeskillere, felles rør- og avløpsopplegg, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg og brannskiller – uavhengig av om seksjonseier mener at arbeidene ikke vil påvirke konstruksjoners bære- eller brannmotstand. Plikten til å innhente forhåndssamtykke inntrer ved selve inngrepet i slike konstruksjoner og anlegg, og ikke kun dersom påregnelig skade faktisk oppstår eller kan sannsynliggjøres. Styret har rett til å stille krav til dokumentasjon, fagkyndig tilsyn og rapportering som vilkår for å gi samtykke, samt at sameiet kan kreve at søknaden for tiltaket til Plan- og Bygningsetaten ansvarsbelegges med erklæringer fra relevante rådgivende ingeniører, herunder, for eksempel, men ikke begrenset til:

Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2, Erklæring om UTF sanitær i tiltaksklasse 2, Erklæring om PRO konstruksjon og utførelse for inngrep i konstruksjon i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet. Videre kan sameiet kreve erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brannsikkerhet ved ansvarlig rådgivende ingeniør brann, RIBr, i tiltaksklasse 2, herunder utarbeidelse eller oppdatering av brannkonsept som uttrykkelig vurderer tiltakets betydning for branneller, brannmotstand, rømningsveier, gjennomføringer, sjakter, etasjeskillere og øvrige brannskillende konstruksjoner, samt ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet ved kontrollerende RIBr i tiltaksklasse 2, med særskilt kontroll av at prosjektert løsning ivaretar gjeldende krav til brannsikkerhet, og ikke svekker byggets eksisterende branntekniske funksjoner.

5.3 Samtykke fra årsmøtet

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter eierseksjonsloven § 49 krever årsmøtets samtykke, herunder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g, kan ikke igangsettes før årsmøtet, med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer, har gitt sitt skriftlige samtykke. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

5.4 Søknad til bygningsmyndighetene – krav om sameiets forhåndssamtykke

Ethvert tiltak som er søknadspliktig overfor plan- og bygningsmyndighetene, og som berører sameiets eiendom, fellesareal eller felles konstruksjoner, eller som er av en slik art eller et slikt omfang at det etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke, kan ikke søkes om eller meldes til plan- og bygningsmyndighetene uten at det aktuelle samtykket fra styret eller årsmøtet foreligger på forhånd. Søknad eller melding som er fremsendt til bygningsmyndighetene uten slikt forhåndssamtykke, gir ikke seksjonseieren noen rett til å igangsette arbeidene.

5.5 Dokumentasjonsplikt og ettersynsrett

En seksjonseier som gjennomfører tiltak som krever varsel, styrets samtykke eller årsmøtets samtykke etter denne bestemmelsen, plikter å overlevere fullstendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til styret senest ved ferdigstillelse av arbeidene. Styret, eller den styret utpeker, har rett til adgang til seksjonen for å foreta ettersyn av berørte bygningsdeler og installasjoner under og etter pågående arbeider, og seksjonseieren plikter å gi slik adgang uten ugrunnet opphold. Nektelse av å gi adgang, eller unnlatelse av å fremlegge dokumentasjon, anses som mislighold av vedtektene. Styret har også adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av rør mv., elektriske ledninger mv., installasjoner og annet når det er nødvendig av hensyn til sameiet og de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

5.6 Konsekvenser av arbeider utført uten påkrevd samtykke – pålegg om tilbakeføring

Dersom en seksjonseier gjennomfører arbeider som krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven, uten at slikt samtykke er innhentet, er arbeidene å anse som urettmessig utført overfor sameiet. Sameiet kan i slike tilfeller kreve at seksjonseieren for egen regning tilbakefører seksjonen og alle berørte bygningsdeler og installasjoner til den stand de hadde forut for de urettmessig utførte arbeidene, med mindre sameiet gir etterfølgende skriftlig godkjenning av de utførte arbeidene og disse dokumenteres forsvarlig i henhold til punkt 5.5. Kravet om tilbakeføring kan gjøres gjeldende uavhengig av om det er påvist konkrete skader som følge av arbeidene. Dersom seksjonseieren ikke etterkomme et krav om tilbakeføring innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko, og kostnader knyttet til dette kan kreves dekket med prioritet innenfor sameiets lovbestemte panterett etter eierseksjonsloven § 31.

Gjentatte brudd på varslingsplikt eller brudd på krav om forhåndssamtykke etter denne bestemmelsen, anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 38.

5.7 Fellesareal ute og inne

Fellesareal ute og inne skal benyttes på en forsvarlig måte og uten at det er til sjenanse for andre i sameiet. Alle installasjoner i fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets fasader, vinduer, ytterdører, markiser eller utvendige farger, må godkjennes av styret eller årsmøtet i samsvar med punkt 8 i vedtektene.

Styrets innstilling

Revidert punkt 5 er utformet slik at det klarere og uttrykkelig regulerer skillet mellom ren varslingsplikt, krav om styrets samtykke og krav om sameiermøtets samtykke med kvalifisert flertall. Innholdet bygger på og styrker nåværende punkt 5, og er utformet for å imøtekomme den kritikken tingretten og lagmannsretten rettet mot den tidligere formuleringens uklarhet og manglende presisjon. Punktet er omfattende – men likevel forsøkt å gjøre så tydelig at det ikke skal kunne oppstå tvil eller misforståelser som en seksjonseier kan vri seg unna senere.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 5 endres som beskrevet

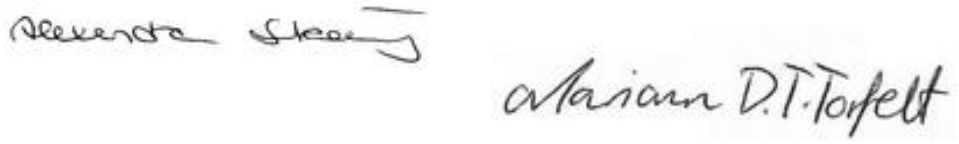
✓ Vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (67%)



Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TERNINGBEKK 2

Organisasjonsnummer: 823994222
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Drammensveien 288.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Ilan Eini er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Ilan Eini foreslått. Som protokollvitner ble Jørn Skaug og Mariann Torfelt 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. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10.000.

> Forslag til vedtak:
> Styrets leder godtgjørelse settes til 10.000
>
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valget i 2024 var for to år

Innstilling
Valgets resultat fra 2024 videreføres.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ilan Eini

Følgende stilte til valg:
Ilan Eini

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Michael Bowe
Jørn Sveinung Skaug

Følgende stilte til valg:
Michael Bowe
Jørn Sveinung Skaug

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mariann Torfelt
Vito Torfelt

Følgende stilte til valg:
Mariann Torfelt
Vito Torfelt



VEDTEKTER

FOR SAMEIET TERNINGBEKK 2

(Jfr. Eierseksjonsloven § 27)

Vedtatt i sameiermøte den 11 januar 2018
i medhold av Lov om Eierseksjoner, Lov- 2017-06-65 vedtatt 16.juni 2017. endret i årsmøte 24.6.2021, ,
endret i årsmøte 22.02.2024, siste endret årsmøte 20.05.2026

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn skal være Boligsameiet TERNINGBEKK 2 og består av eiere av ideelle andelen i gnr. 21 I bnr.102 i OSLO kommune. Sameiet består av 9 boligseksjoner.

2. FORMÅL (Jfr. Esl § 1)

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser når det gjelder eierskap, disponering, vedlikehold og drift av eiendommen, - herunder bygningsmassen, fellesarealer og tekniske installasjoner som hører inn under sameiet.

3. ORGANISERING AV SAMEIET

Bebyggelsen og tomten er et sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse i forhold til total-areal.
Oversikt over sameiebrøkene:

Snr. I: 98 / 1348
Snr. 2: 96 / 1348
Snr. 3: 134 / 1348
Snr. 4: 206 / 1348
Snr. 5: 134 / 1348
Snr. 6: 206 / 1348
Snr. 7: 134 / 1348
Snr. 8: 206 / 1348
Snr. 9: 134 / 1348

Endring av sameiebrøk kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er felles- arealer. Det er ikke adgang til å opprette borettslag eller liknende boligsammenslutning internt i én eller flere seksjoner, uten at søknad om dette godkjennes med 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

4. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN (Jfr. Esl § 24)

Med de unntok som er fastsatt i Lov om Eierseksjoner av dato 16. Juni 2017 og disse vedtekter, hør den enkelte sameier fult renslig råderett over sin seksjon, herunder rett til selg, utleie og pantsettelse.
Av hensyn til registrering skal sameiets styre til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser og utleieforhold. Den enkelte sameier er forpliktet til å underrette styret om navn på beboer og hvordan denne kan kontakte. Sameiets forretningsfører skal til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser. Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietageren skriftlig bekrefte å ha mottatt sameiets husordensregler. Utleie i kun kortere perioder skal ikke forekomme. Brudd på vedtektene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4 A. STYREGODKJENNELSE VED OVERDRAGELSE AV SEKSJON OG ANDELER I BORETTSLAG (Jfr. Esl. § 24)

Overdragelse av en seksjon i sameiet, herunder overdragelse av andel i et borettslag, som eier en eller flere seksjoner i sameiet, forutsetter styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret skal gi sin beslutning om godkjenning eller avslag innen fire uker etter at skriftlig søknad med nødvendige opplysninger om erververen er mottatt.

Avslag kan gis dersom det foreligger saklig grunn. Avslag kan ikke begrunnes i erververs kjønn, legning, religion, etniske opprinnelse eller andre usaklige hensyn.
Selger og erverver er solidarisk ansvarlige for at overdragelsen ikke gjennomføres uten at godkjenning foreligger eller fristen er utløpt uten avslag. Gjennomføres overdragelse i strid med denne bestemmelsen, kan styret kreve at erverver overdrar seksjonen eller andelen videre, innen en rimelig frist. Sameiet kan begjære tvangssalg etter eierseksjonsloven §38 dersom vilkårene for øvrig er oppfylt.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved stiftelse av og endringer i en rettighetsstruktur – herunder opprettelse av eller endring i et indre borettslag i en seksjon – som medfører at nye fysiske eller juridiske personer overtar faktisk eksklusiv bruksrett til en boenhet i sameiet.

5. FYSISK RÅDERETT OG PLIKTER (Jfr. Esl. § 25, § 32, § 33 og § 49)
Seksjonene skal kun benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere.

5.1 Varslingsplikt – alle arbeider av betydning for gårdens infrastruktur
Dersom en seksjonseier ønsker å foreta endringer i sin seksjon med hensyn til rør- og avløpsopplegg, elektriske anlegg, ventilasjon, brann- og brannskiller, etasjeskillere, bærende konstruksjoner eller andre felles installasjoner og konstruksjoner som kan ha betydning for gårdens infrastruktur eller for øvrige sameiere, skal sameiets styre ved styrelederen varsles skriftlig minst én måned før arbeidene igangsettes. Varselet skal inneholde en beskrivelse og dokumentasjon av tiltakets art og omfang, angivelse av berørte bygningsdeler, plan- og detaljerte situasjonstegninger der dette er relevant, samt opplysning om hvem som skal utføre arbeidene. Styreleder skal deretter straks videresende varselet til de øvrige sameierne. Formålet med varslingsplikten er dels å sikre at styret til enhver tid har oversikt over gårdens infrastruktur, og dels å gi sameiet anledning til å vurdere om arbeidene krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke.

5.2 Samtykke fra styret

I tillegg til varslingsplikten etter punkt 5.1 kreves styrets skriftlige forhåndssamtykke for arbeider som berører sameiets fellesareal, fellesanlegg eller felles konstruksjoner, herunder etasjeskillere, bærende vegger og konstruksjoner, stubloftsleire og øvrig isolasjonsfyll som er en del av etasjeskillere, felles rør- og avløpsopplegg, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg og brannskiller – uavhengig av om seksjonseier mener at arbeidene ikke vil påvirke konstruksjoners bære- eller brannmotstand. Plikten til å innhente forhåndssamtykke inntrer ved selve inngrepet i slike konstruksjoner og anlegg, og ikke kun dersom påregnelig skade faktisk oppstår eller kan sannsynliggjøres. Styret har rett til å stille krav til dokumentasjon, fagkyndig tilsyn og rapportering som vilkår for å gi samtykke, samt at sameiet kan kreve at søknaden for tiltaket til Plan- og Bygningsetaten ansvarsbelegges med erklæringer fra relevante rådgivende ingeniører, herunder, for eksempel, men ikke begrenset til: Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2, Erklæring om UTF sanitær i tiltaksklasse 2, Erklæring om PRO konstruksjon og utførelse for inngrep i konstruksjon i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet. Videre kan sameiet kreve erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brannsikkerhet ved ansvarlig rådgivende ingeniør brann, RIBr, i tiltaksklasse 2, herunder utarbeidelse eller oppdatering av brannkonsept som uttrykkelig vurderer tiltakets betydning for brannceller, brannmotstand, rømningsveier, gjennomføringer, sjakter, etasjeskillere og
øvrige brannskillende konstruksjoner, samt ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet ved kontrollerende RIBr i tiltaksklasse 2, med særskilt kontroll av at prosjektert løsning ivaretar gjeldende krav til brannsikkerhet, og ikke svekker byggets eksisterende branntekniske funksjoner.

5.3 Samtykke fra årsmøtet
Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter eierseksjonsloven § 49 krever årsmøtets samtykke, herunder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g, kan ikke igangsettes før årsmøtet, med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer, har gitt sitt skriftlige samtykke. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

5.4 Søknad til bygningsmyndighetene – krav om sameiets forhåndssamtykke
Ethvert tiltak som er søknadspliktig overfor plan- og bygningsmyndighetene, og som berører sameiets eiendom, fellesareal eller felles konstruksjoner, eller som er av en slik art eller et slikt omfang at det etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke, kan ikke søkes om eller meldes til plan- og bygningsmyndighetene uten at det aktuelle samtykket fra styret eller årsmøtet foreligger på forhånd. Søknad eller melding som er fremsendt til bygningsmyndighetene uten slikt forhåndssamtykke, gir ikke seksjonseieren noen rett til å igangsette arbeidene.

5.5 Dokumentasjonsplikt og ettersynsrett
En seksjonseier som gjennomfører tiltak som krever varsel, styrets samtykke eller årsmøtets samtykke etter denne bestemmelsen, plikter å overlevere fullstendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til styret senest ved ferdigstillelse av arbeidene. Styret, eller den styret utpeker, har rett til adgang til seksjonen for å foreta ettersyn av berørte bygningsdeler og installasjoner under og etter pågående arbeider, og seksjonseieren plikter å gi slik adgang uten ugrunnet opphold. Nektelse av å gi

adgang, eller unnlatelse av å fremlegge dokumentasjon, anses som mislighold av vedtektene. Styret har også adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av rør mv., elektriske ledninger mv., installasjoner og annet når det er nødvendig av hensyn til sameiet og de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

5.6 Konsekvenser av arbeider utført uten påkrevd samtykke – pålegg om tilbakeføring

Dersom en seksjonseier gjennomfører arbeider som krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven, uten at slikt samtykke er innhentet, er arbeidene å anse som urettmessig utført overfor sameiet. Sameiet kan i slike tilfeller kreve at seksjonseieren for egen regning tilbakefører seksjonen og alle berørte bygningsdeler og installasjoner til den stand de hadde forut for de urettmessig utførte arbeidene, med mindre sameiet gir etterfølgende skriftlig godkjenning av de utførte arbeidene og disse dokumenteres forsvarlig i henhold til punkt 5.5. Kravet om tilbakeføring kan gjøres gjeldende uavhengig av om det er påvist konkrete skader som følge av arbeidene. Dersom seksjonseieren ikke etterkomme et krav om tilbakeføring innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko, og kostnader knyttet til dette kan kreves dekket med prioritet innenfor sameiets lovbestemte panterett etter eierseksjonsloven § 31.
Gjentatte brudd på varslingsplikt eller brudd på krav om forhåndssamtykke etter denne bestemmelsen, anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 38.

5.7 Fellesareal ute og inne

Fellesareal ute og inne skal benyttes på en forsvarlig måte og uten at det er til sjenanse for andre i sameiet. Alle installasjoner i fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets fasader, vinduer, ytterdører, markiser eller utvendige farger, må godkjennes av styret eller årsmøtet i samsvar med punkt 8 i vedtektene.

5. ORDENSREGLER (Jfr. Esl § 28)

Årsmøtet skal fastsette eiendommens ordensregler, og sameierne plikter å innta disse i utleiekontraktene.

6. VEDLIKEHOLD (Jfr. Esl § 32 og 33)

Bruksenhetene (§ 32).
Det påligger den enkelte sameier & besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten,- herunder sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom. Inn-kassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasje-skillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Vedlikehold skal utføres forskriftsmessig, slik at lekkasje-skader unngås.
Plikten omfatter forskriftmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde / foreta reparasjon av gulv, sluk og rør frem til sluk. Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. og for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er også ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealer (§ 33).
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten og hele bygningskroppen med tak, ytter-vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).
Vedlikehold og / eller forandringer som påvirker byggets fasader, må godkjennes av
styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret.

Eventuell utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser eller endring av utvendige farger, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet.
Skal noe slikt arbeid utføres av en sameier selv, må det kun skje efter foregående godkjenning av styret.

7. FELLESKOSTNADER (Jfr. Esl § 29)

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som vedlikeholdskostnader, forsikringen, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameierns felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert kvartal betale et akontobeløp fastsatt av styret. Dersom det fattes vedtak av styret om nødvendige uforutsette, ikke budsjetterte vedlikeholdsarbeider, vil det bli innkrevd ekstra-innbetalinger fra sameierne.

Slike eventuelle ekstra-innbetalinger må meddeles med minimum en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de sameiere det gjelder.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.
Sameier som ikke innbetaler sine fellesutgifter rettidig, kan ilegges purregebyr og lovbestemt forsinkelsesrenter.
Unnlatelse av å betale a konto beløp etter påkrav, utgjør vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser.

8. MISLIGHOLD (Jfr. Esl § 34, 38 og 39)

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 og §39.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt og at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Styret har rett til å melde tilsvarende varsel dersom en sameiers opptreden medfører
fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom sameierens opptreden er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere.
Styret kan også kreve fravikelse av leietager eller beboer som ikke er sameier.

Styret kan beslutte at utleieforhold som er til sjenanse skal avvikles. Det er en forutsetning at utleieforhold ikke blir belastende for de øvrige sameierne eller beboere.
Sameiere som etablerer ulleieforhold er forpliktet til å medvirke til at sjenerende forhold bringes til opphør, - herunder også at selve leieforholdet eventuelt opphører.
Manglende etterlevelse av disse regler i gjentatte tilfelle etter skriftlig advarsel, anses som vesentlig mislighold fra sameierens side.

9. LOVBESTEMT PANTERETT (Jfr. Esl § 31)

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. SAMEIERMØTET (Jfr. Esl § 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 og 47)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøtet holdes en gang i året innen utgangen av mai. Sammen med innkallingen som skal sendes med minst å og høyst 20 dagers varsel, sendes årsberetningen med revidert regnskap for det forløpne kalenderåret og saksliste for øvrig.
På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre, der styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøtet skal være styret skriftlig i hende minst 4 dager for møtet.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/4 del av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte innkalles med minst 3 dagers varsel.
Saker som ønskes behandlet på ekstraordinært sameiermøte skal være angitt i innkallingen.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmeren. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig

forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt kan en sameier eller et styremedlem kreve ot tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 5 seksjoner er representert.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket farer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av sameiets vedtekter.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

13. STYRET (Jfr. Esl § 54, 55, 56, 57, 58 og 60)

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer og opptil 2 vara-medlemmer. Alle velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Ledervervet er rullerende og obligatorisk. Om den valgte leder selv ikke kan eller ønsker å utføre oppdraget, kan vedkommende for egen regning engasjere en person eller firma som er kvalifisert for oppgaven.
Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, trer samtidig ut av styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Innen utgangen av april måned skal styret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. På grunn av driftsbudsjettet fastsetter styret det kvartalsvise beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsfører. De stipulerte beløp kan av styret endres etter ekstraordinært årsmøte, såfremt det viser seg å være utilstrekkelig. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier i.h.t. sameierbrøken.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve

at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

14. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE (Jfr. Esl § 48 og 49)

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR (Jfr. Esl § 34,3d og 36)

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 3I anvendes.

16. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. FORRETNINGSFØRER (Jfr. Esl § 61, 62, 63 og 64)

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som ogs6 fastsener forretningsførers lønn og instruks.

18. REVISJON OG REGNSKAP (Jfr. Esl § 64 og 65)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke revisorpliktig, men regnskap skal fores i hht, lovens § 64. (Jfr. lovens § 64.)

19. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdene skal løses ved de ordinære domstoler, med Oslo tingrett som avtalt verneting.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder Lov om eierseksjoner, Lov -2017-06-65 i sin helhet, inklusive de tillegg som heri angitt, forutsatt at de ikke strider mot loven.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIG

Bilag til leiekontrakt av (dato)

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.

7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.

9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en leier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sted/Dato

Underskrift Utleier Leier

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

Revidert 6/06

HUSORDENS-REGLER FOR SAMEIET TERNINGBEKK 2.

Oslo 03.05.2022

1. INNLEDNING

1.1. Alle beboere og gjester må følge husordensreglene og er ansvarlige for at de blir holdt. Reglene er til felles beste og sikkerhet for alle beboere.

1.2. Hovedregelen er at beboerne og gjester ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer gårdens verdi eller utseende.

1.3. Brudd på husordens reglene kan føre til oppsigelse og erstatningsansvar i henhold til § 6 i sameiets vedtekter

1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensreglene.

2. FELLESAREALER

2.1. Bakgård, inngangspartier, trapper og alle fellesarealer må bare benyttes slik at disse ikke forringes eller beboerne forstyrres.

2.2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Dette inkluderer ytterdører fra gate, gårdsrom, og port til gårdsrommet.

2.3. Alle dører til loft og kjeller-arealer skal til enhver tid være låst.

2.4. Det er forbudt å røyke i gårdens fellesarealer og i loft og kjeller.

2.5. Det er forbudt å hensette gjenstander tilhørende beboere så som kasser, innbo, sportsartikler, i fellesrom eller i gårdsrommet. Alle slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel eller erstatning. Eier av gjenstand kan bli belastet økonomisk for kostnaden.

2.6. Ingen søppel, uønskede møbler etc. må etterlates i fellesarealer. Disse skal fjernes umiddelbart.

2.7. Det er kun seksjonseiere som kan parkere i innkjørsel til bakgård, eventuelt etter avtale med seksjonseier.

2.8. Tørking av tøy og risting av tepper tillates kun utført i bakgården og kan bare skje på hverdager.

2.9. Sykler skal kun settes i bakgård, og tillates ikke låst til stakitt, tak-nedløp eller hensatt i fellesarealer.

2.10. Vinduene i oppgangene må ikke stå oppe om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar vil oppstå hvis det inntreffer skade.

2.11. Dersom beboer forårsaker særskilt tilsøling eller tilskitning av fellesarealer, plikter han/hun umiddelbart å rengjøre.

3. FASADE

3.1. Det er forbudt for den enkelte beboer å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifting eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.

4. BALKONGER (Hvis aktuelt)

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.2. Beboerne må sørge for at balkong-slukene ikke er tette.

4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.

5. INNGANGSDØRER.

5.1. Det er ikke tillatt å lufte gjennom inngangsdørene.

5.2. Beboerne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid som er besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, avløp, elektrisk anlegg og lignende.

5.3. Beboerne plikter å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre leiligheter eller sameiets fellesareal.

6. BRUK AV LEILIGHETENE

6.1. Alle sluk og vannlåser under vasker og dusjer må holdes rene og fri for blokkeringer. Disse må renses minst en gang i året.

6.2. Kjøkkenavfall må ikke tømmes i vask eller sluk.

6.3. Det må ikke kastes bind, bleier eller andre uvedkommende gjenstander i toalettet.

6.4. All søppel må kastes regelmessig i søppeldunkene.

6.5. Beboer er pålagt å holde temperaturen i leilighet over 0°C for å unngå skader og spesielt sprukne rør om vinteren

7. RO OG ORDEN

7.1. Det skal være stille i gården på søndager- og helligdager, samt kl. 23.00-07.00 på hverdager.

7.2. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

8. SKILT

8.1. Det er forbudt å sette opp navneskilt på annen måte enn på ringeapparatet, postkasse og dør til den enkelte leilighet.

9. ANTENNE

9.1. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner i eller utenfor leilighetene.

10. SØPPEL

10.1. Søppel skal kun henlegges i gårdens søppelkasser og sorteres ihht. renholdsverkets krav. Ethvert søl omkring søppelbeholderne skal unngås.

10.2. Store gjenstander samt brennbart avfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

11. KJELLER/LOFT

11.1. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i kjeller eller lofts-arealene utenfor boder

12. HUSDYR

12.1. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets godkjenning.

13. MELDEPLIKT

13.1. Beboerne plikter å underrette gårdens styre om lekkasjer, skader, mangler o.l.., slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

14. ERSTATNINGSPLIKT

14.1. Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

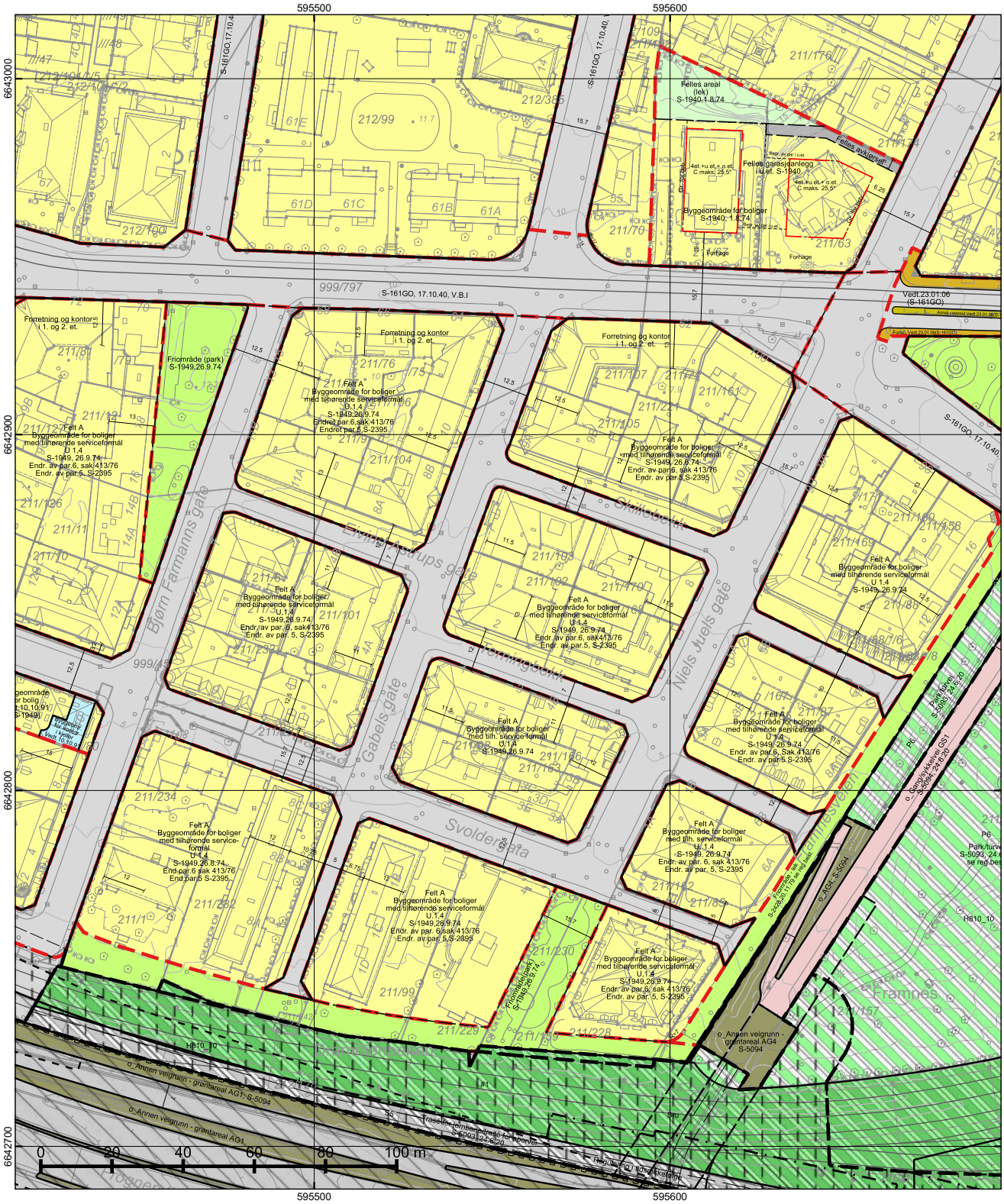
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162490/ 86539046
Deres ref.:
Adresse: Terningbekk 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/102

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162490/ 86539046

Deres ref.:

Adresse: Terningbekk 2

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/102

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

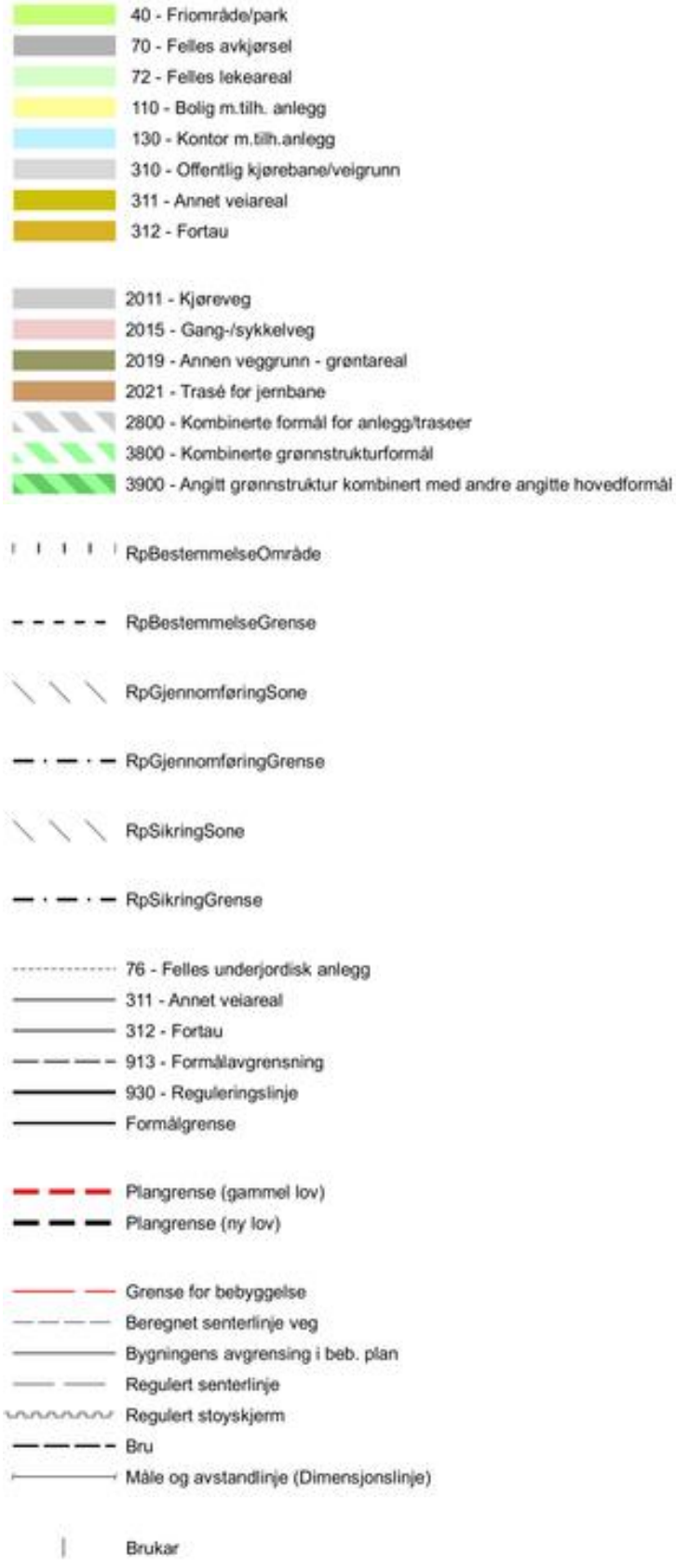
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

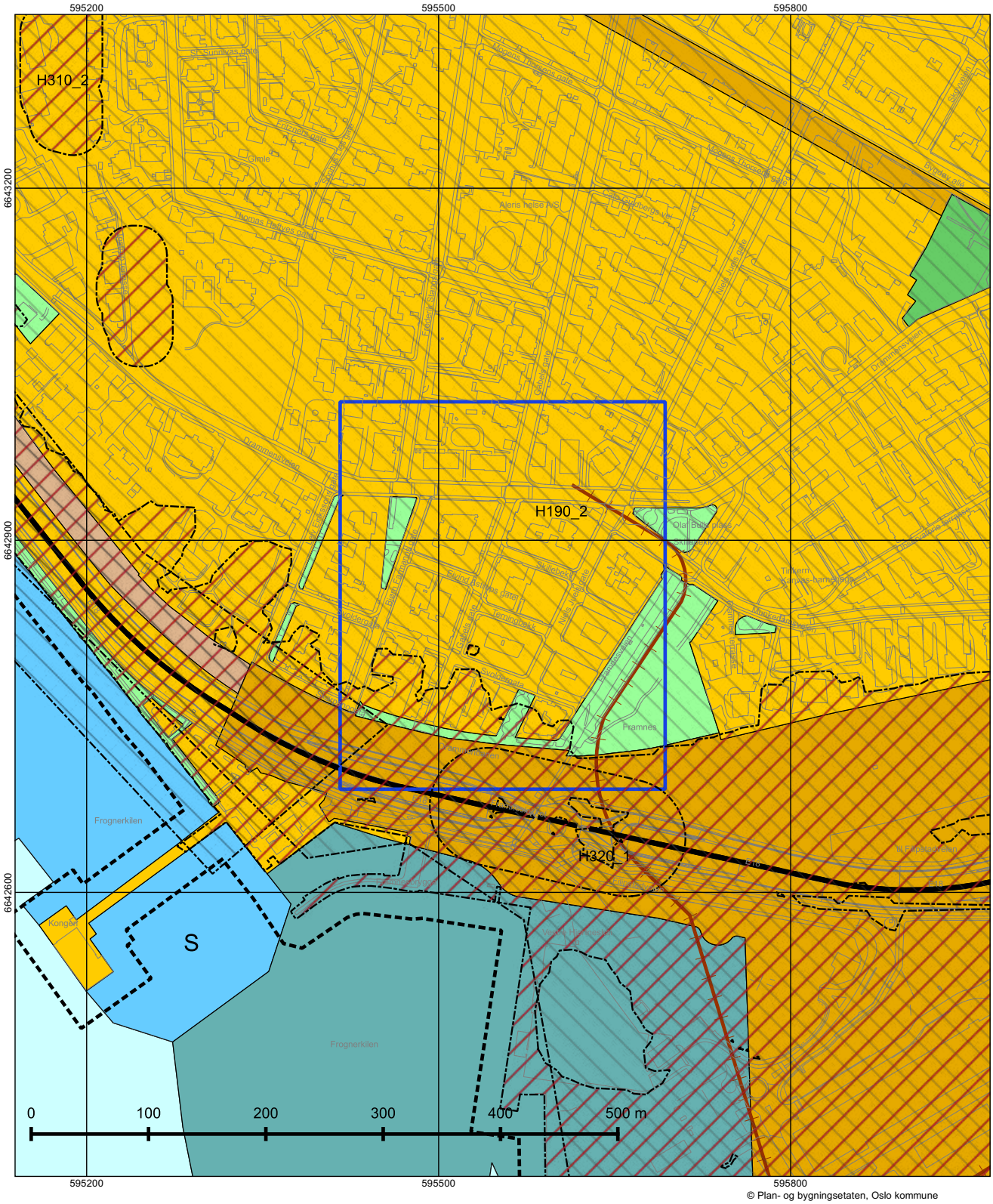
PlottID/Best.nr: 162490/ 86539046
Adresse: Terningbekk 2
Gnr/Bnr: 211/102
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162490/86539046
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539046
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 102.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 211, bnr. 102.

GNR. 211 BNR. 102

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1894.

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

589 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
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: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

V. D. J.-No. 599c
7 Bilag.
6 Tegninger
1 Omkostning

2757/94 · 2783/94 · 1576/95

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 5 Gabels Gade

Indleveret 29 November 94 Attesteret

Ferdig attestert 22/4-96

Oversendes Hr. Opmaalingsdirektør til Erklæring

Christiania 30 November 1894
Chr. Linthoe

684/94 B

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission. Intet at bemærke ved Pimsten eller Klæbter naar de saakaldte ventilerende Lie er tyndmurede. De Trapperum ligge hensigtsmæssig naar Hovedindgangsdøren for det i Bygningen 8 med (A) mærkede Rum formentlig paatænkes anlagt. Efter Tegningen fra Facadesiden synes de angivne Pilastre i 3die Etage at have Fremspring af 0,08 m fra Facadelinien. —
Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania 1 December 1894.
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA BYGNINGSKONTOR 598/94

Skorstenene maa gjøres runde og helt ned omgives af en isolerende Luftisolering, som ikke maa slaas i Forbindelse med Rummene. Skorstenene maa ikke ventileres til nogen Side med Lidser og Kjøkkenspiserne.

Christiania d. 4½ December 1894.

Chr. Linthoe
mpl

1564/II

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger

V.D. 1177/39

Ekspedisjons-Dokument

angående ominnredn. leiligheter

på matr.nr. 5 Gabels gate

Innlevert 7. juli 1939 Attestert 11/2 - 46

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 8-7-39.

SB/TB

Ad: 5. Gabels gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Helserådet har i møte 19. ds. fattet følgende vedtak:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104^5 anbefales innvilget (kjøkkenene i hjørnene).

Derimot anbefales ikke planen for vaskeri m. v. Det må sendes inn særskilt melding av vaskeri.

Ellers må bygningslovens bestemmelser og forskrifter følges."

Vedtaket er enstemmig.

Oslo helseråd den 20. juli 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. avdelingsl. nr.: ... mottatt 21 JUL ...

Bgv. bl. fa. X. 38. 1000. H. C.

Anmeldelse
Tegning
Ekspedisjonsdokument

BYGNINGSCHEFEN
Saks-nr. 1846
1933
OSLO

V

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaskekontor

på matr.-nr. 5 Gabelsgate

Innlevert 14 okt. 1933 Attestert 30/6.34

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 14de okt 1933

V A. Kittelsen

GM/VW.

Ad: 5 Gabelsgate, jnr. 1946/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Brystpanel i W.C. rummene kan ikke godkjennes. Forøvrig intet å bemerke til anmeldelsen.

Oslo helseråd den 21. oktober 1933.

Efter bemyndigelse

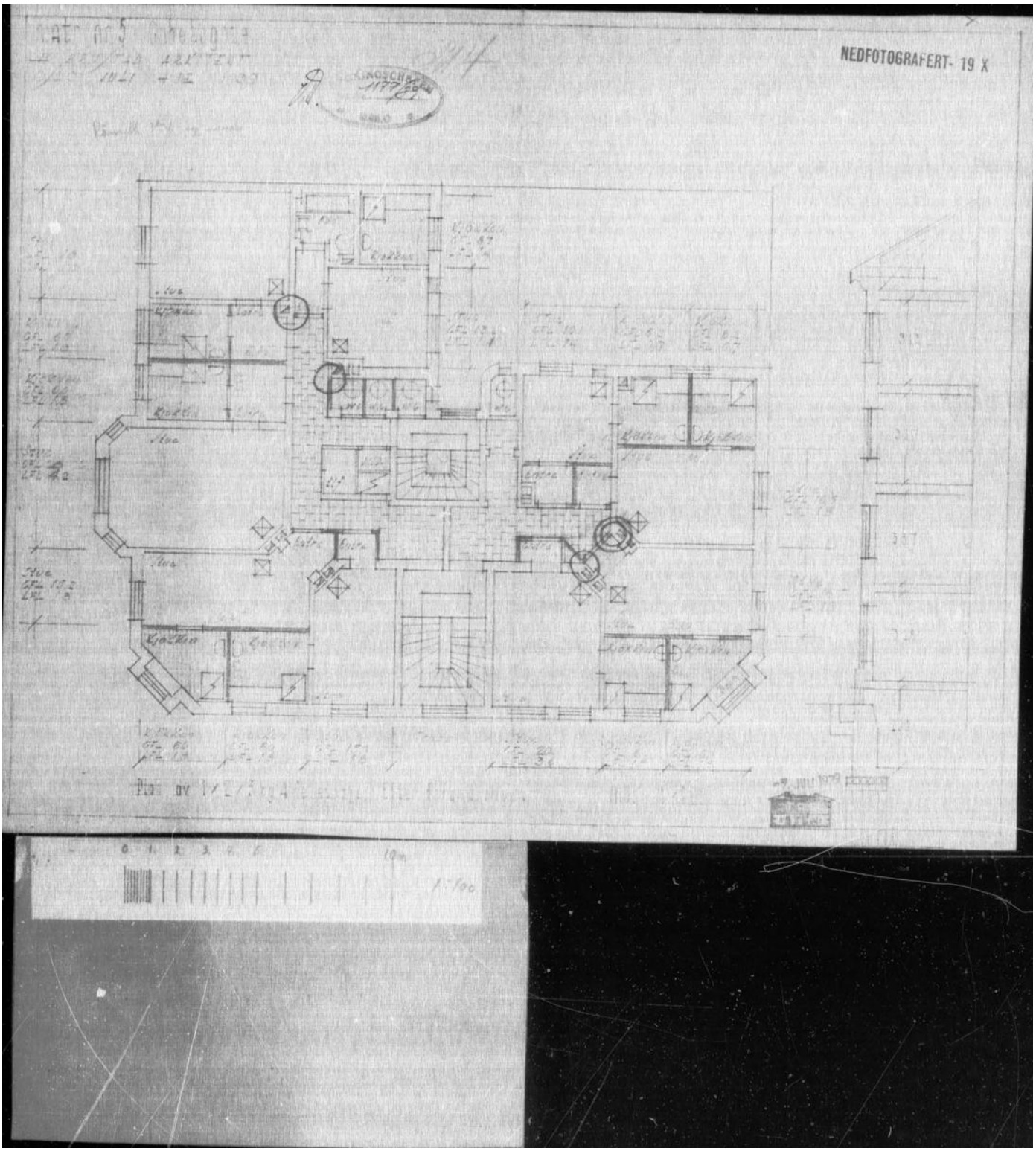
Byg... 21 OKT. 1933 V

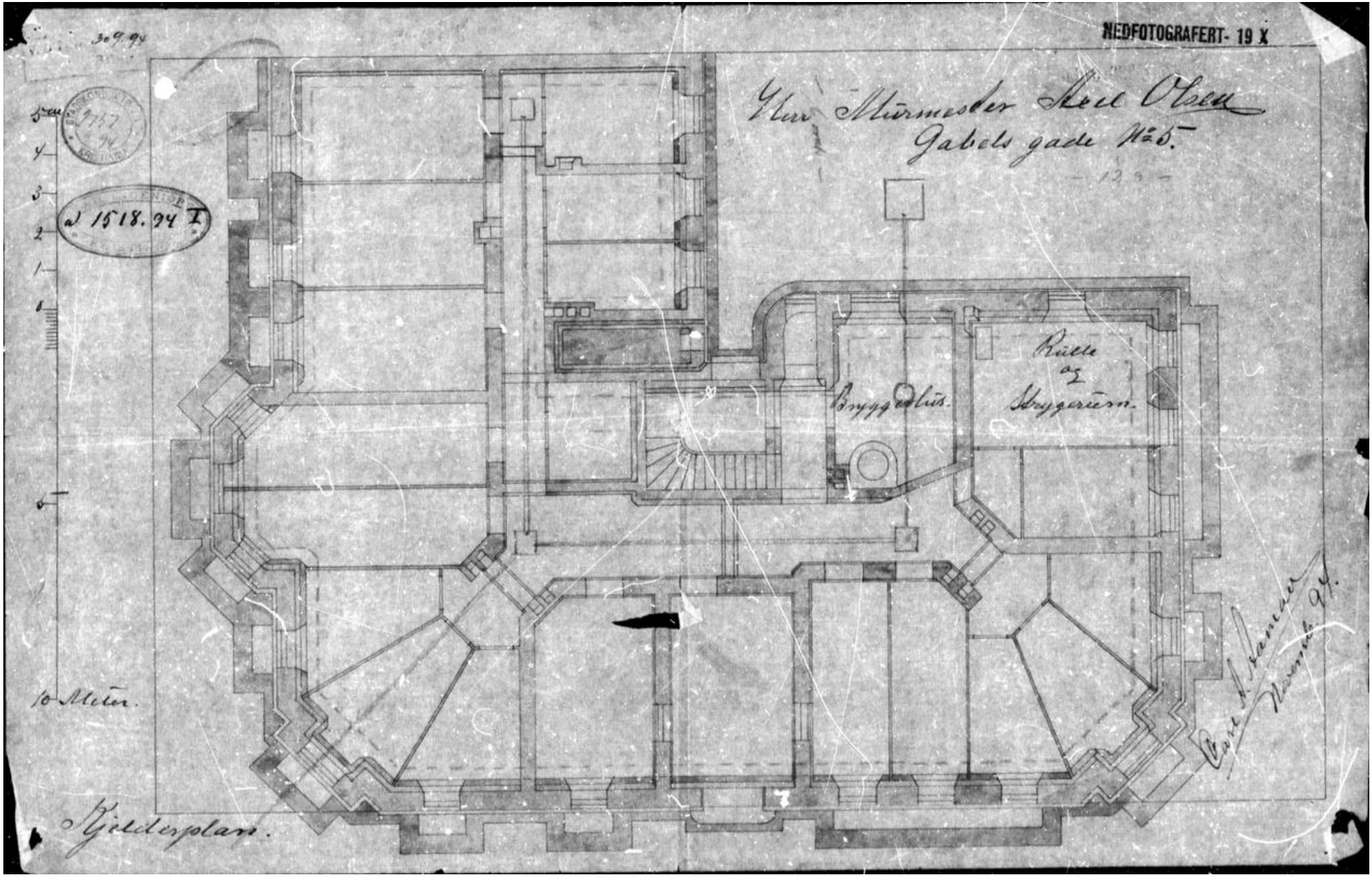
Alfred Sundt

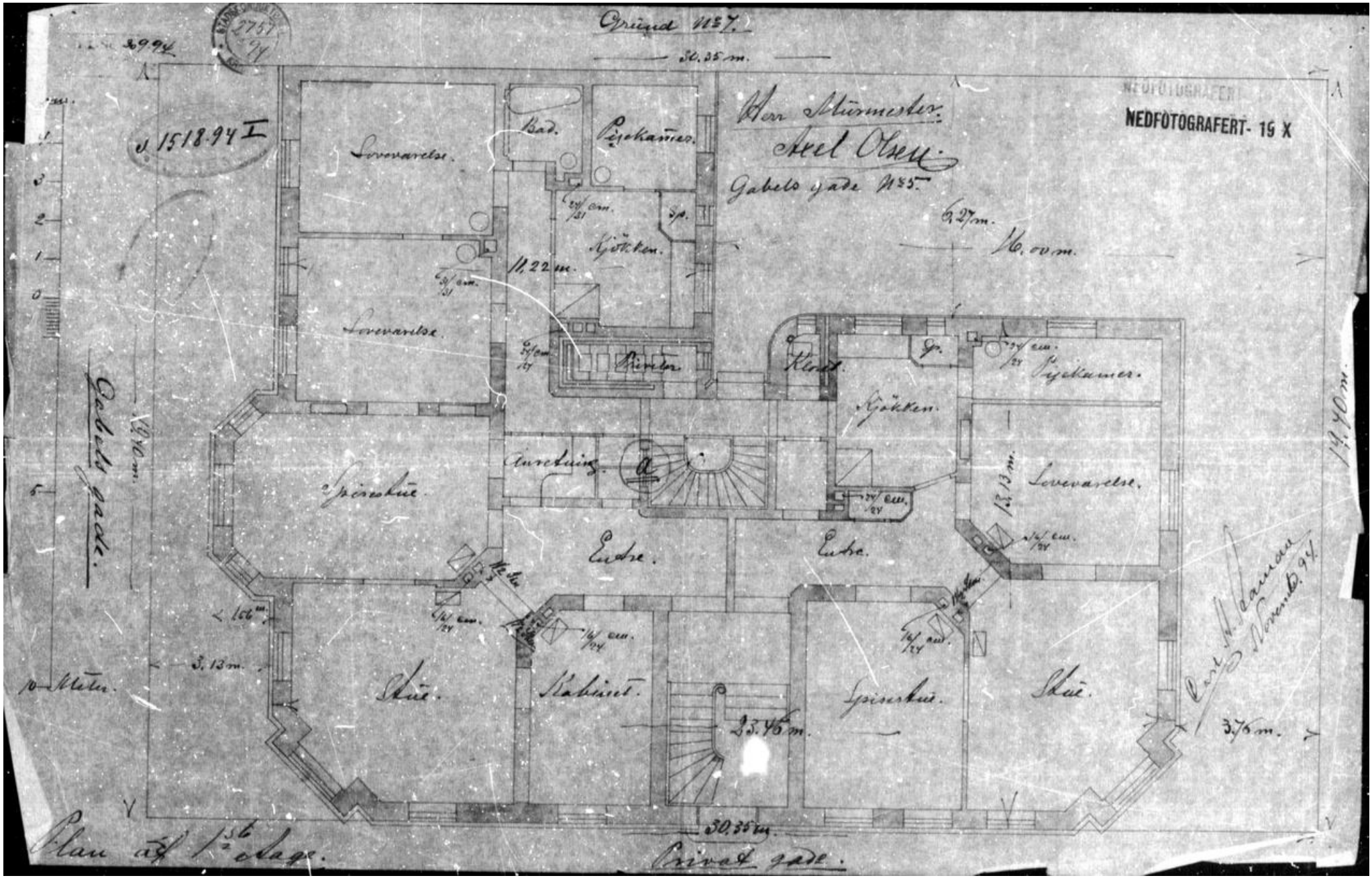
Kr. Hamm-Meyer

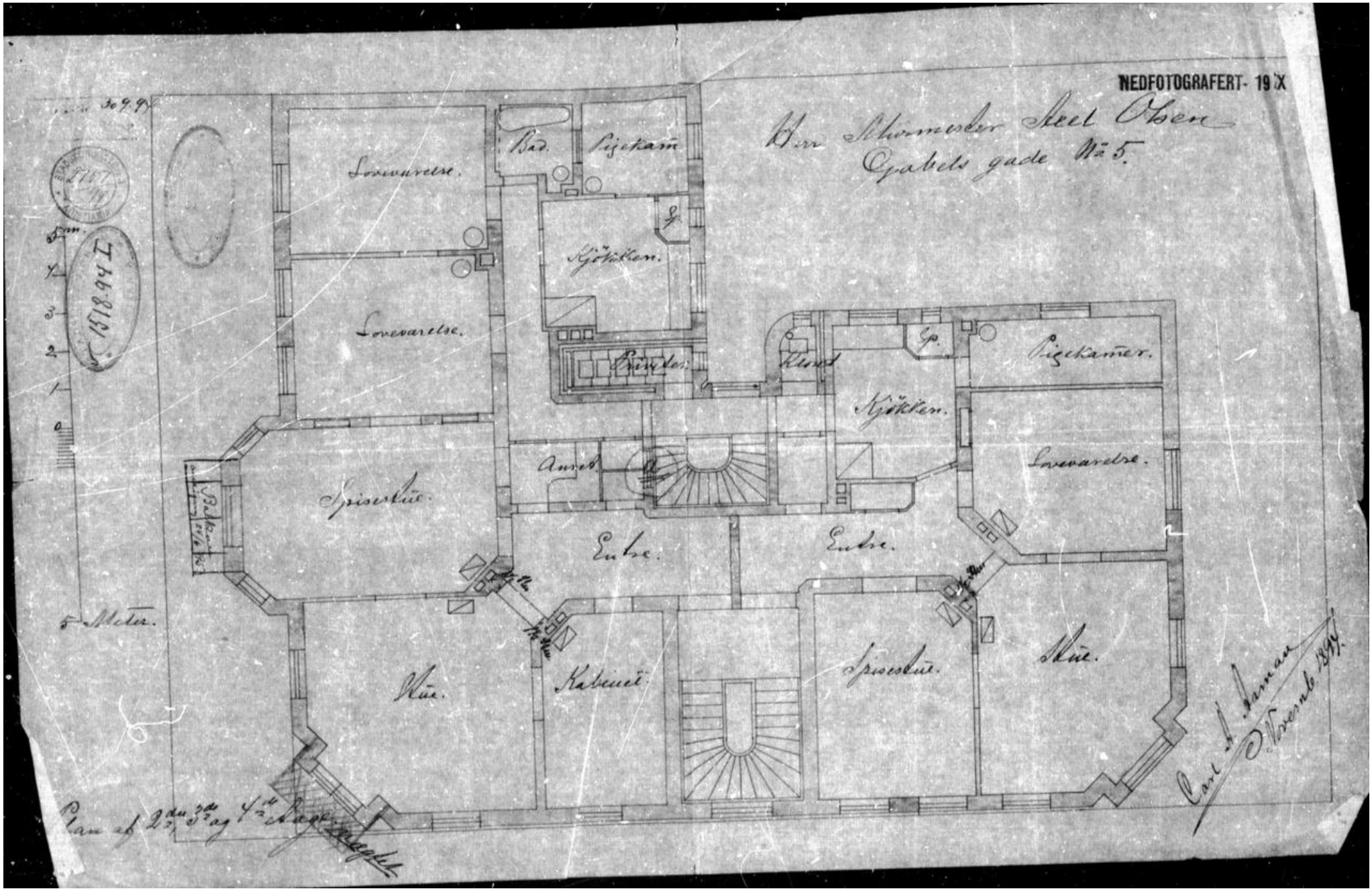
V.d.til innstilling
Oslo 23/10.33
Ø. Haugenius

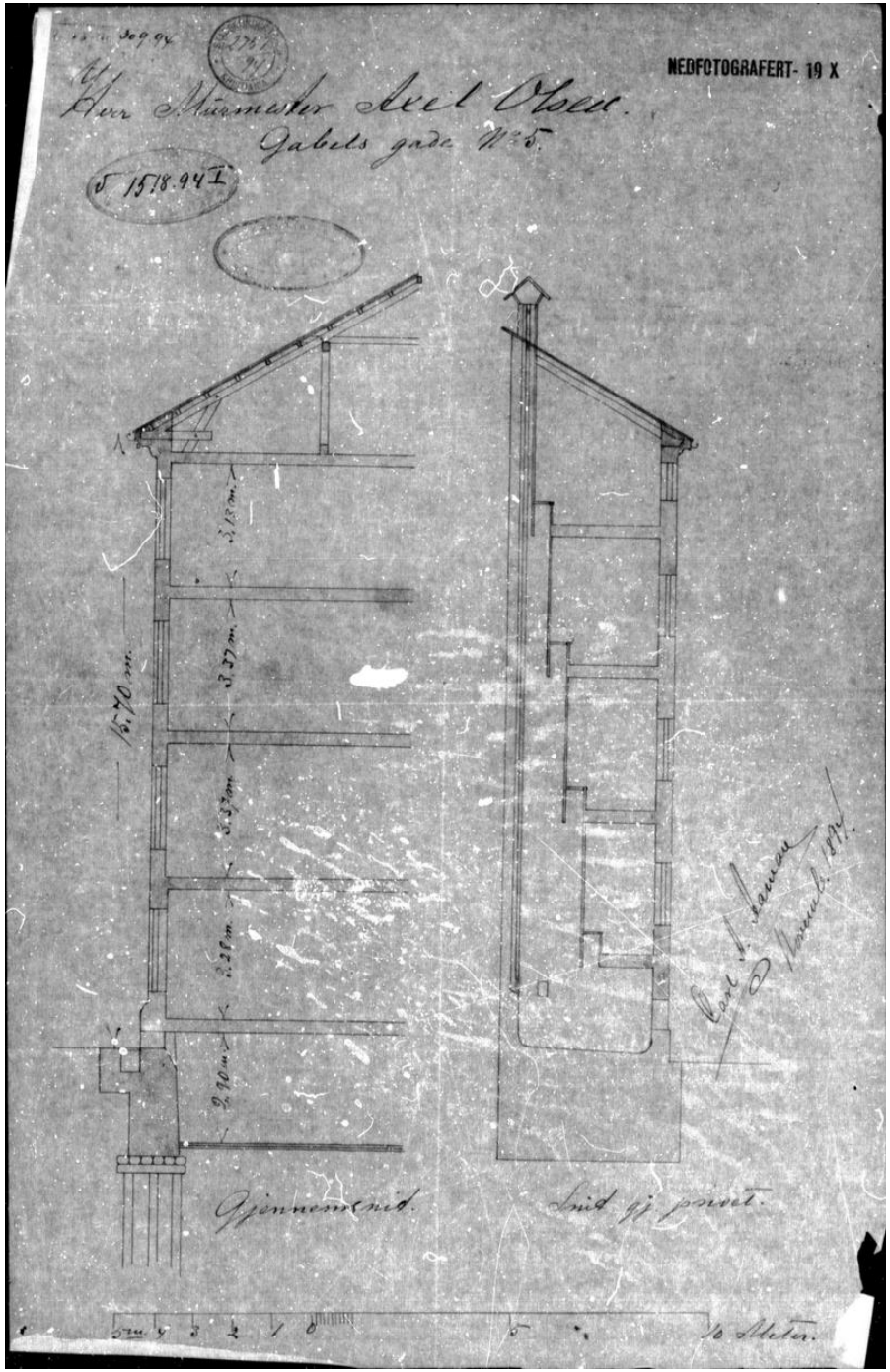
V


NEDFOTOGRAFERT- 19 X


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Hr. Murmester Skeel Olsen
Gabels gade No 5.
Bryggehus.
Kalle
og
Skyggerum.
10 Meter.
Gulvplan.


Opmåd 1897.
30.35 m.
Herr Stürmester
Axel Olsen.
Gabels gade 1135
NEDFOTOGRAFERET
NEDFOTOGRAFERET- 19 X
J. 1518.94 I
Sovevarelse.
Bad.
Pigekammer.
Køkken.
Sovevarelse.
Kjøkken.
Kloset.
Gr.
Pigekammer.
Køkken.
Anretning.
Spiserum.
Sovevarelse.
Entre.
Entre.
Gabels gade.
Stue.
Kabinet.
Spiserum.
Stue.
Privat gade.
Plan af 1ste 1/2 etage.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bad.
Pigekamer
Sovevaerelse.
Kjøkken.
Sovevaerelse.
Entre.
Kjøkken.
Pigekamer.
Spisestue.
Sovevaerelse.
Entre.
Entre.
Kue.
Kabinet
Spisestue.
Kue.
5 Meter.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Hvr. Murmester Axel Olsen.
Gabels gade Nr. 5.
5 1578.94 I
3.18 m.
3.37 m.
3.32 m.
2.90 m.
16.70 m.
Gjennemsnit.
Snit gj. porten.
1/2 Meter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
PILESTREDET 73
0354 OSLO

Dato: 08.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201505487-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tone Christine Hellem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 5	Eiendom:	211/102/0/0
Tiltakshaver:	EINAR AAKERØY	Adresse:	ECKERSBERGS GATE 6, 0266 OSLO
Søker:	AMB ARKITEKTER AS	Adresse:	PILESTREDET 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig

Ferdigattest - Gabels gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av fem hybler til to boenheter og innvendig ombygging, mottatt 02.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201505487			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2.1	17.04.2015	1/14
Prinsippsnitt	065	10.04.2015	1/20
Plan 1. etasje	011	27.04.2015	2/7

Andre forhold

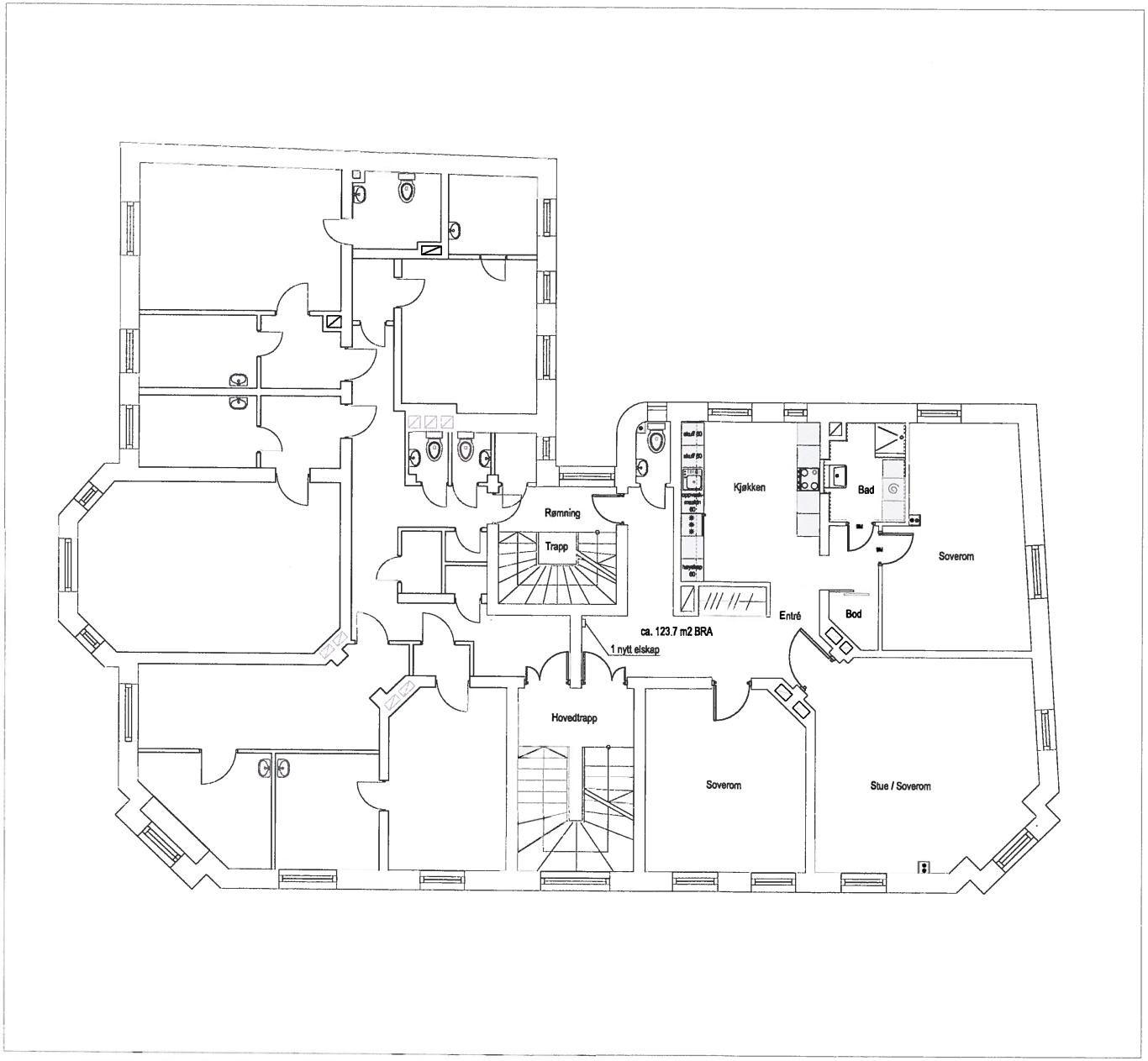
Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/



Anmerkninger:

E 1.1

Rev.	Ant.	Beskrivelse	Sign.	Dato	Godkj.
C		Tegning som Bygget		09.06.15	loe
B		Byggetegning Arbeidstegning		20.11.14	loe
A		Plan til utførelse		17.08.14	loe

AMB ARKITEKTER

Prosjekt:
GABELSGATE 5
GNR/BNR 211/102

Tiltakshaver:
Einar and Veronica Aakerøy

Totalentreprenør:

Tekst:
PLAN 2. ETASJE
NY LØSNING

Sign.: AJT
Kontr.: OU
Godkj.: EA

Målestokk: PLAN 2. ETASJE SOM BYGGET

Målestokk:	Dato:	Datarev.:	Prosj.nr.:	Tegn.ref.:	Tegn.nr.:	Rev.:
A3 1:100	21.02.2012	09.06.2015		A/PL	102	C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB arkitekter AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309488-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 17.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 5	Eiendom:	211/102/0/0
Tiltakshaver:	Veronica og Einar Aakerøy	Adresse:	Eckersbergs gate 6, 0266 OSLO
Søker:	AMB arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GABELS GATE 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201309488			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	050	20.06.2013	4/17
Plan loft	055	20.06.2013	4/19
Plan 2. etasje, som bygget	102	09.06.2015	11/6

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB arkitekter AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 06.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201309488-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 5	Eiendom:	211/102/0/0
Tiltakshaver:	Veronica og Einar Aakerøy	Adresse:	Eckersbergs gate 6, 0266 OSLO
Søker:	AMB arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

RAMMETILLATELSE - GABELS GATE 5

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter sammenslåing av 4 tidligere hybler til én tre roms leilighet, og installere nytt bad. BRA = ca.38 m². Det er ingen fasadeendringer.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d og g godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 08.07.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Søknaden omfatter en innvendig ombygging av 4 hybler i 2. etasje i en bygård fra 1895. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer. Tiltaket vil gi som resultat at 4 relativt enkle hybler med felles WC blir bygget om til en funksjonell og opprustet tre roms leilighet med nytt bad og kjøkken. BRA for de søknadspliktige innredningsarbeidene er ca. 38 m². Totalt blir den nye leiligheten på 123 m² BRA.
Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det er søkt om fravik fra kravene til universell utforming og tilgjengelighet i TEK10 i medhold av Plan- og bygningsloven § 31-2, fjerde ledd.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til Felt A, Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål, gjennom reguleringsplan S-1949, vedtatt 26.06.1974. Endring av § 3, sak 413/76, endring av § 5, S-2395. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg (Kgl. Resolusjon murgård, 31.08.2001.

Uttalelser fra annen myndighet
Det er ingen fasademessige endringer, og Byantikvarens faglige råd anses unødvendig.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:
Bygget er uten heis og installasjon av heis i bygningen slik den er i dag er ikke mulig. Eksisterende WC beholdes, men kan ikke bli universelt utformet fordi soilrøret må ligge i bjelkelaget, og rommet er omgitt av bærende vegger. .Baderommet vil ikke bli universelt utformet, siden det vil få et trinn på 100-150 mm, pga. membran, isolasjon med varmekabler, påstøp og fliser må legges oppå eksisterende gulv. Dersom badet skulle bli universelt utformet, må i tilfelle taket på leiligheten under senkes, med nødvendige forsterkninger.
Søker ber om fritak fra kravene i medhold av Plan- og bygningsloven § 31-2.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Plan- og bygningsetaten anser at den planlagte ominnredningen og opprustningen av eldre og ufunksjonelle hybler til en funksjonell tre roms leilighet med eget bad og WC er positivt.
Leiligheten ligger i en eldre bygård som ikke er bygget med tanke på heis eller universell tilgjengelighet. Dette innebærer her, i likhet med andre liknende bygårder, at det medfører relativt store inngrep som både er kostbare og kan være til skade for gårdens erkjente verneverdi. Dessuten er ikke tiltaket en hovedombygging, og utløser heller ikke krav til heis.
på bakgrunn av søkers tekniske redegjørelse og etter en konkret vurdering, har Plan- og bygningsetaten funnet at vi kan godkjenne avvik fra kravene til universell utforming og tilgjengelighet i medhold av Plan- og bygningsloven § 31-2, fjerde ledd.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309488			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	050	20.06.2013	4/17
Plan.2. etasje	052	15.10.2013	4/18
Plan loft	055	20.06.2013	4/19

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201309488	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
942530501 AMB ARKITEKTER AS	SØK, tkl.2 PRO, for bygningsmessige installasjoner, nytt bad,,tkl.2

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll
Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for PRO/UTF av fuktsikring av bad.
Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.12.2013 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Veronica og Einar Aakerøy, Eckersbergs gate 6, 0266 OSLO, einar@ark-amb.no

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TØNNESSEN ØRJAN SANDVIK
Terningbekk 2
0272 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.03.2025
	202458999 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	TERNINGBEKK 2	Eiendom:	211/102/0/0
Tiltakshaver:	TØNNESSEN ØRJAN SANDVIK	Søker:	TØNNESSEN ØRJAN SANDVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Terningbekk 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra bod til vaskerom, mottatt 17.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458999			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/5
Plantegning etter			1/7

Klagefristen er tre uker

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

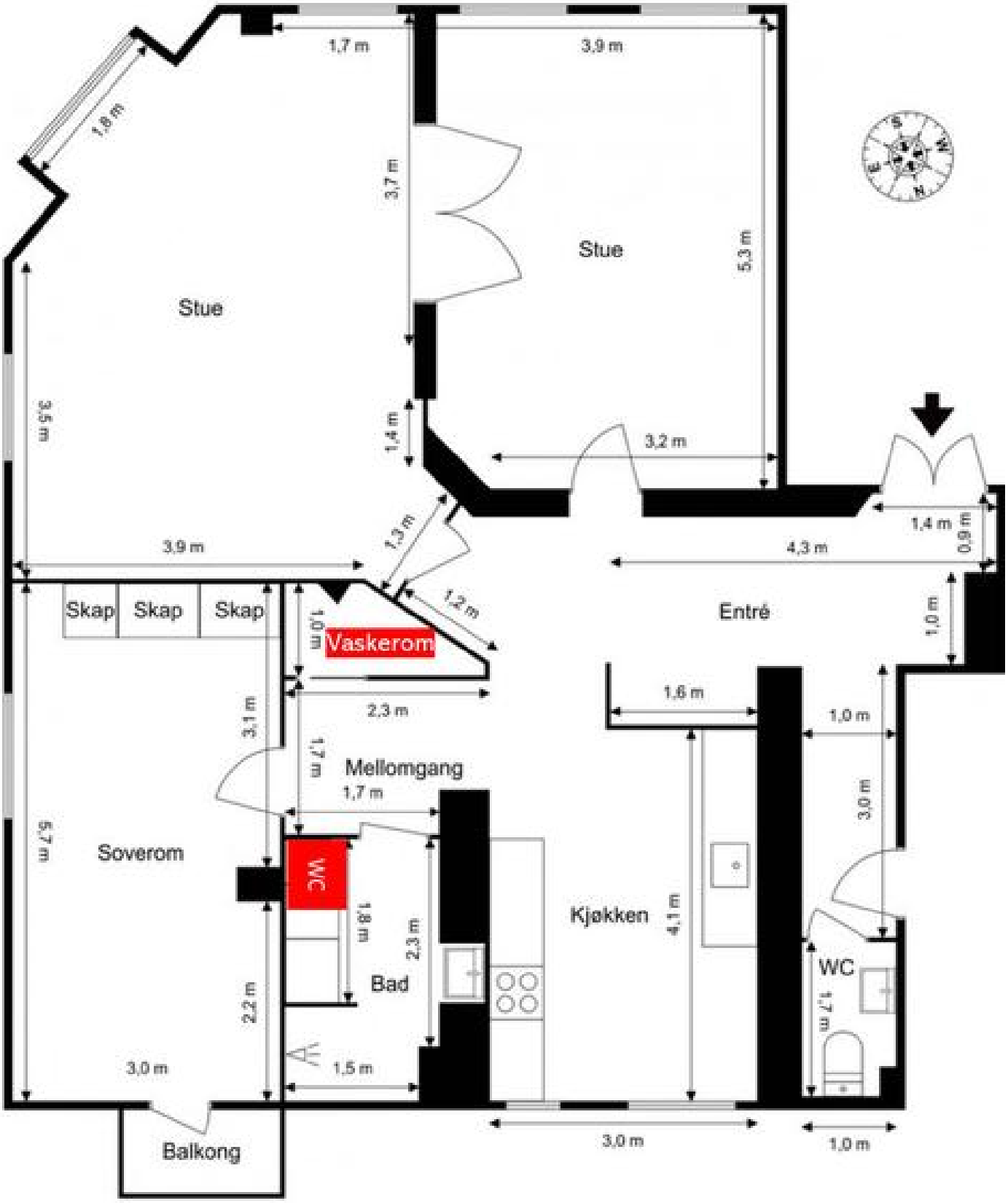
Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Terningbekk 2

2. Floor



Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAXARO ARKITEKTUR AS
Norsjøvegen 286A
3812 AKKERHAUGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.07.2023
	202213892 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	TERNINGBEKK 2	Eiendom:	211/102/0/0
Tiltakshaver:	Søren Oscar Hellenes	Søker:	DAXARO ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Terningbekk 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to balkonger, mottatt 16.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

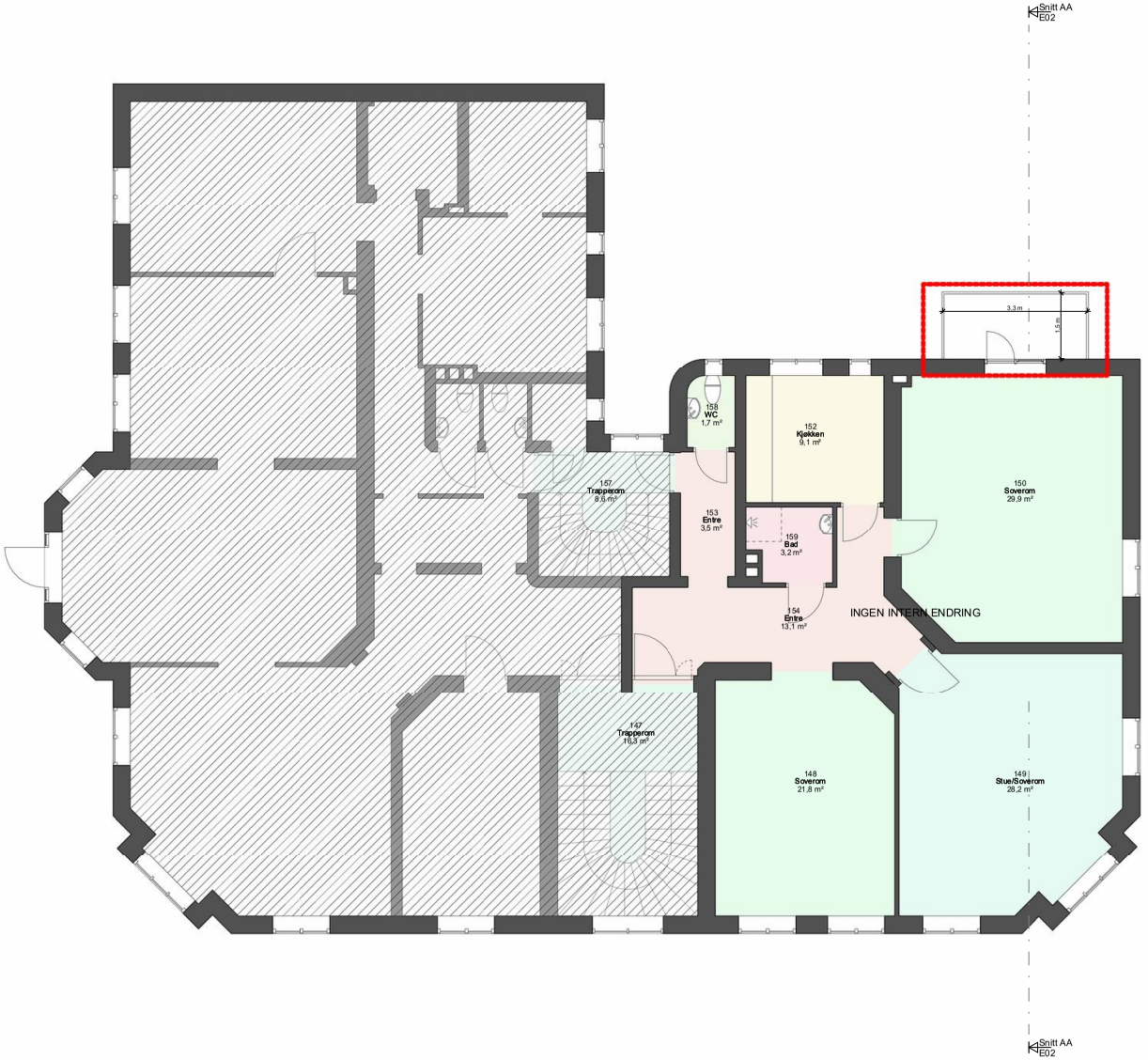
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213892			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		16.12.2022	16/2
Plan 2 etasje	E04	16.12.2022	16/6
Snitt AA	E02	16.12.2022	16/8
Fasade mot nord	E03	16.12.2022	16/9
Plan 4 Etasje	E01	19.01.2023	18/2

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



Romoversikt

- Bad
- Entre
- Kjøkken
- Soverom
- Stue/Soverom
- Trapperom
- WC

Rev.	Rev.tiltaket gjelder	Utført	Kontr.	Dato
		Dato	18/01/23	
		Tegnet	SK	
		Kontr.	SK	

Oscar Hellenes
Terningbekk 2

Målestokk 1:50@A1/1:100@A3

Arkitektnr. 22031

Plan 2 Etasje
Fasadeendring

Tegningsnr. E04

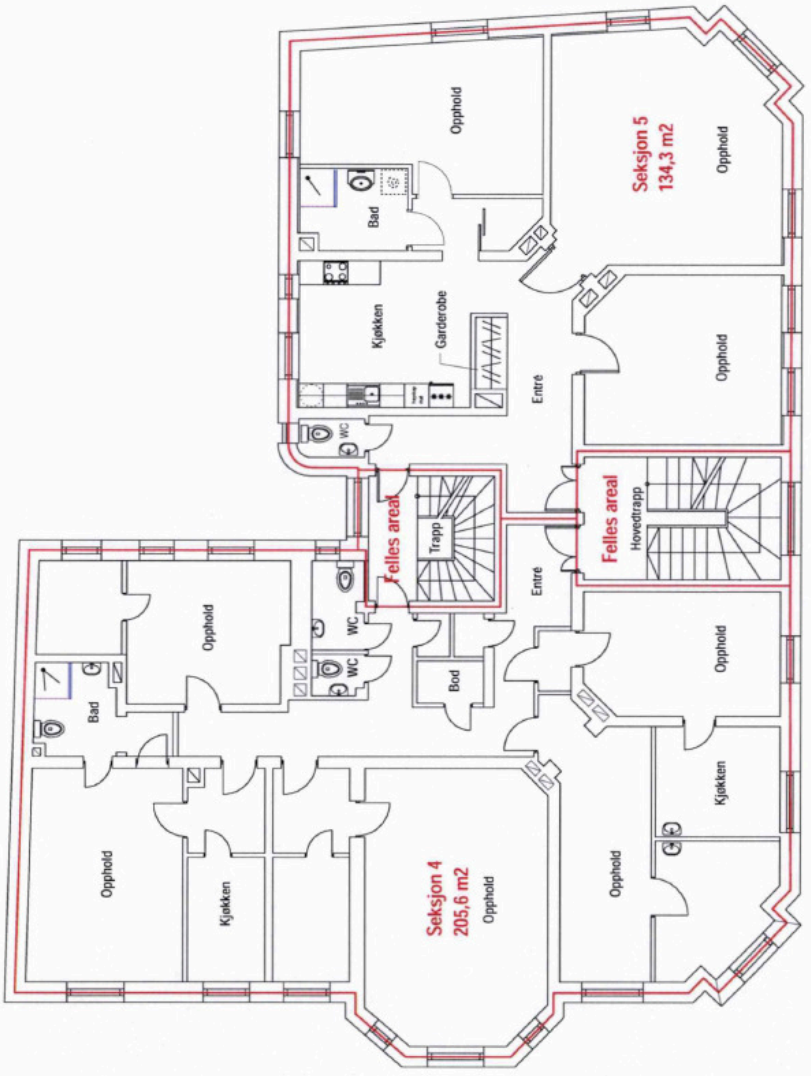
Rev.

DAXARO ARKITEKTUR AS
ØLAVS GATE 15
3610 KONGSBERG

DAXARO ARKITEKTUR AS© ALLE RETTIGHETER RESERVERT 2022

DAXARO

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



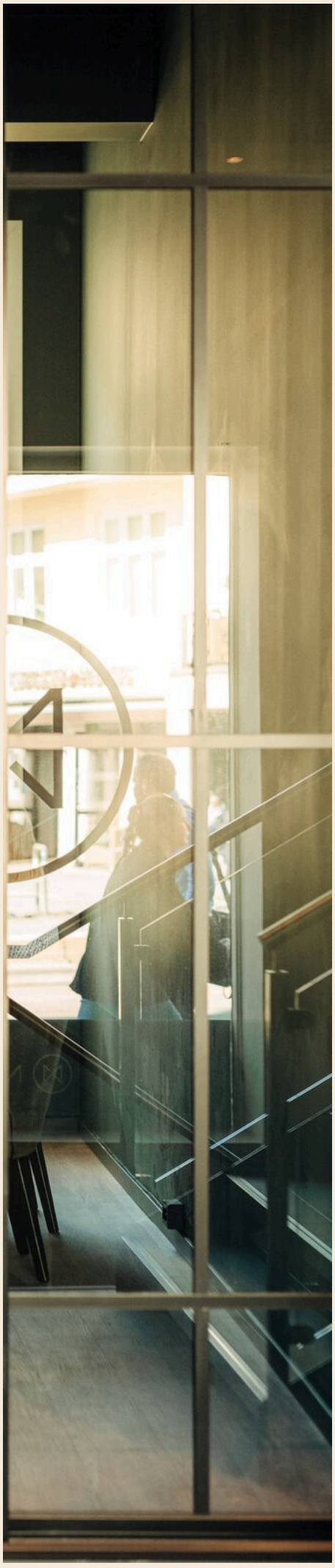
TERNINGBEKK 2. GNR. / BNR.: 211 / 102 OSLO KOMMUNE. PLAN 2. ETASJE

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0315/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Terningbekk 2 0272 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 102, snr 5 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069