

Thurmanns gate 10A



Velkommen til

Thurmanns gate 10A



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Sagene

Romslig og moderne 2(3)-roms med solrik balkong, heisadkomst og attraktiv beliggenhet på Sagene

Prisantydning	6 080 000,-
Fellesgjeld	414 834,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 496 184,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 502,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1998

Megler	Emilie Myren
Telefon	416 33 105
E-post	e.myren@nordvikbolig.no




Solglimt



Kort fortalt

En gjennomgående & stilren 2(3)roms endeleilighet i 4. etg med heis og solrik, sydvendt balkong på 9 kvm. Leiligheten ble pusset opp i 2021 og fremstår moderne, lys og svært innbydende.

Den har en gjennomtenkt planløsning med naturlig lysinnslipp, og åpen stue- og kjøkkenløsning. Soverommet er romslig med stor skyvedørsgarderobe, mens badet er moderne og praktisk. Det følger også med en romslig loftsbod.

- Stor 2(3)-roms med heisadkomst.
- Kjøkken komplett renovert i 2021
- Baderom fra 2011, utbedret i regi av borettslaget.
- Rolig og attraktiv beliggenhet.
- Parkeringsleie etter ansiennitetsprinsippet.

Her bor du rolig og tilbaketrukket, med kort vei til "alt". Boligen passer perfekt for etablerte par, eller deg som ønsker en moderne leilighet med høy standard og sentral beliggenhet.

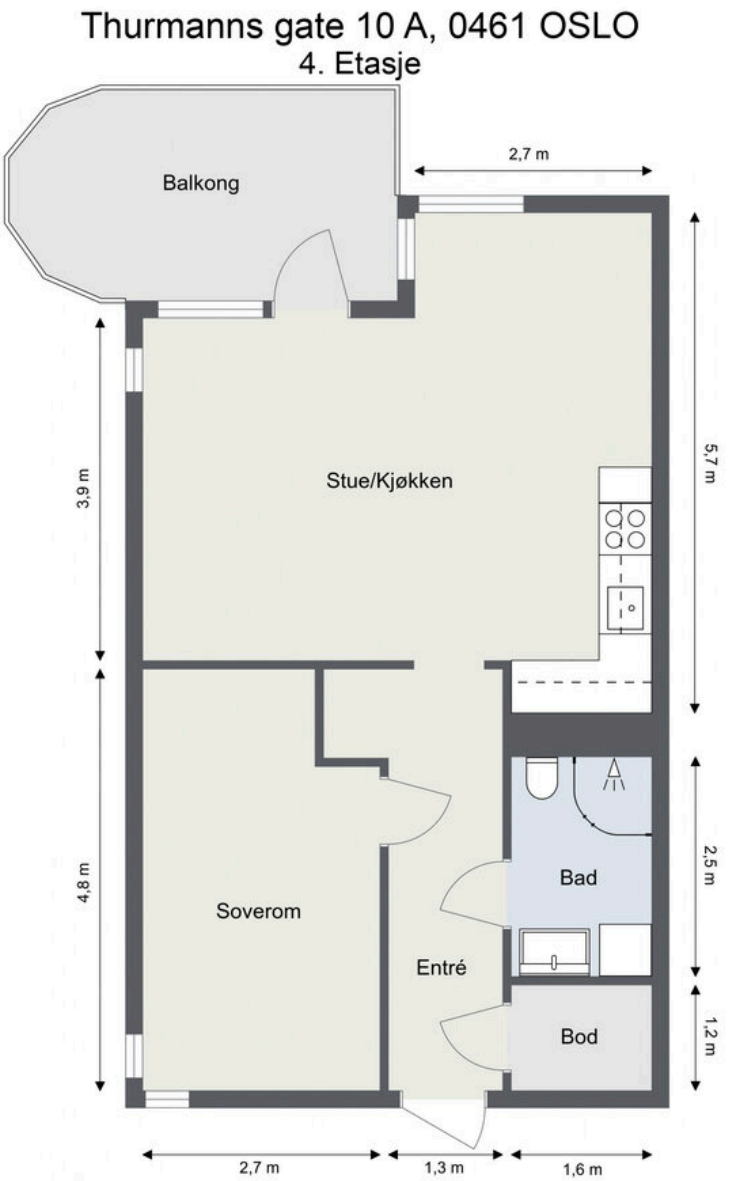
Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på loft
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




















ALEX FERGUSON




















BOSCH

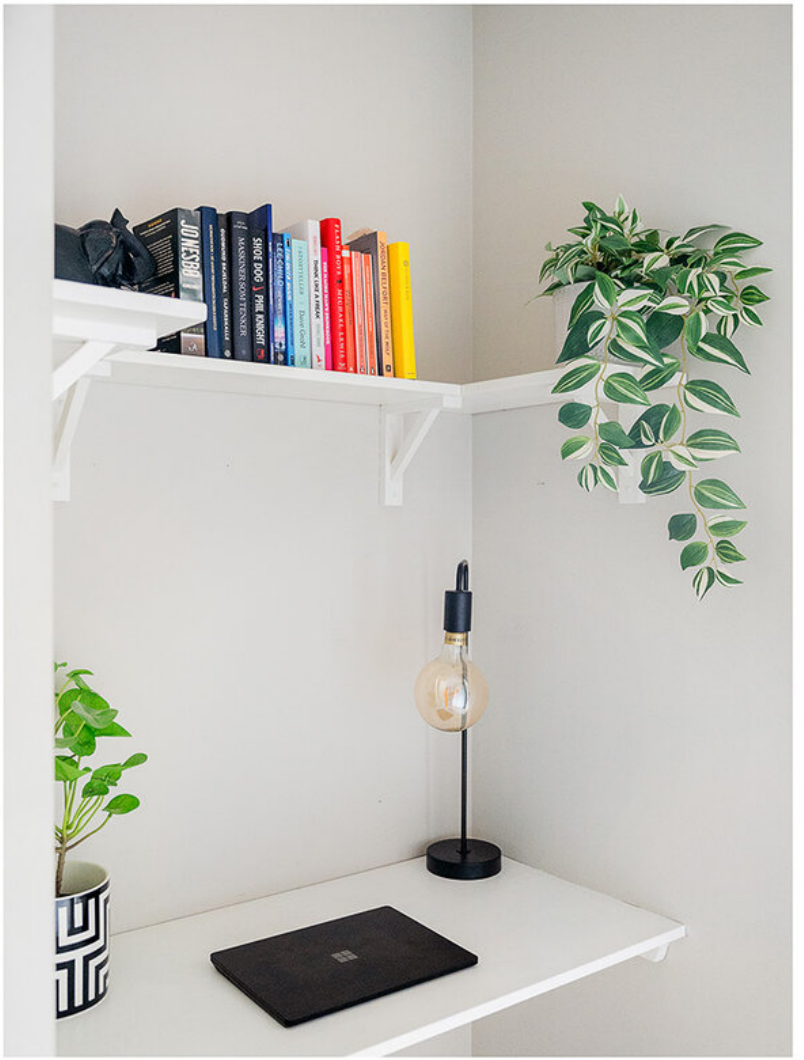





SAMSUNG




JO NESBØ
SHOE DOG
PHIL KNIGHT


JO NESBØ
SHOE DOG
PHIL KNIGHT





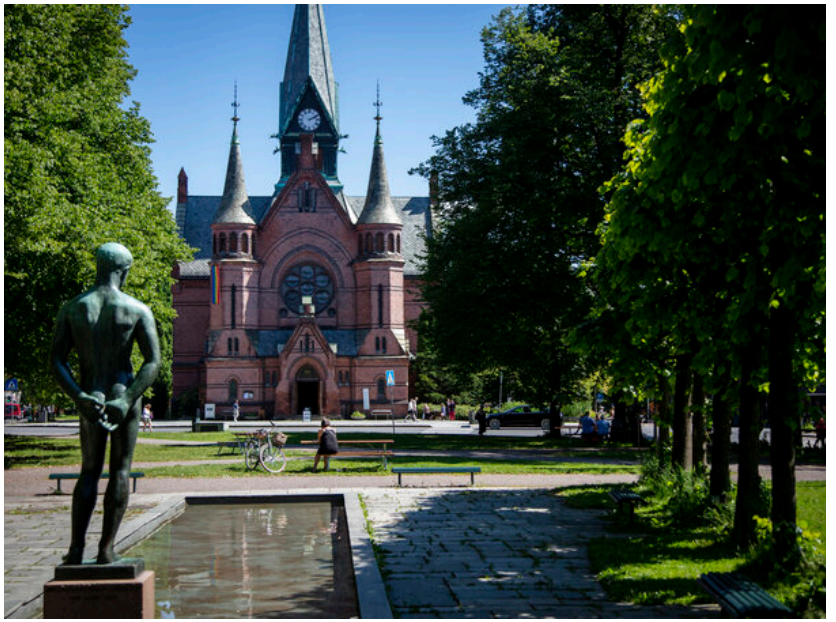

Thurmanns gate














nydalen


Kaffe

Informasjon

Thurmanns gate 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0068/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Thurmanns gate 10A, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 277 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 71 i Thurmannsgate 10 Borettslag, org.nr. 982767040

Selger
Simen Støa Enersen

Kjøpesum og omkostninger
6 080 000,- (Prisantydning)
414 834,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 494 834,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 496 184,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 505 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på loft
Total BRA: 5 kvm.

Ikke målbare arealer:
4 kvm på bod loft.

Innhold

4.etasje: Entré/gang, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken
Loft: Bod

Borettslaget disponerer en felles takterrasse i 6. etasje som beboerne kan benytte.

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

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er fremlagt dokumentasjon. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2011. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Dører
Bygningen har malt hovedytterdør.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Overbygd balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Parkering

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

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

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

Garasjeanlegg under bygg med parkeringsplasser som tilhører leilighetene. Det

presiseres at leiligheten ikke selges med parkeringsplass. Parkeringsplass leies ut via styret etter ansiennitetsprinsippet ved ledighet. Ladeboks er installert på parkeringsplass i privat regi av eier av parkeringsplassen (avtale mellom sameie og leverandør, ved. ønske om montering). Garasjeleie, for tiden kr 544,- pr md, som kommer i tillegg til opplyste felleskostnadene for leiligheten.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen (Informasjon fra selger):

a. Total renovering av alle bad i borettslaget, i regi av sameiet (2011)
b. Nytt speilskap og dusjdører (2019)
c. Fjerning av lettveg og komplett utskifting av kjøkken inkl. VVB benkebereder på 120L (2021)
d. Maling av tak i stue (2021)
e. Bytte av gulv og listverk i alle rom (eks. bod inne i leiligheten) (2021).
f. Oppgradering av elektrisk anlegg, herunder nye stikk og automatsikringer i sikringsskap (2021). Har komplett beskrivelse og erklæring fra Sagene Elektro AS, om dette ønskes.
g. Oppgradering av porttelefon i leilighet, og adgangssystem ved felles inngang og garasjeanlegg. Endring fra vanlig nøkkel til chip. I regi av borettslag (2022)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. : Renovering av bad i regi av borettslaget, utført av totalentreprenør S Bygg AS i perioden 2009-2011.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Usikkert, men jeg vet det er lagt membran duk og klemring ved sluk når badet ble oppgradert. Øvrige oppgraderinger følger av boligmappen som følger leiligheten, der komplette arbeider er beskrevet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Renovering av bad i regi av borettslaget, utført av totalentreprenør S Bygg AS i perioden 2009-2011.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært:
- Utskifting av fliser i fellesområder og felles takterrasse i 6. etasje. I regi av borettslag. (2022-2023)
- Oppføring av platting på bakkeplan ved oppgang A. Utført av entreprenør. I regi av borettslag. (2022).
- Sikring av boder i kjeller, utført av Aker Lås AS. I regi av borettslag. (2023-2024)
- Oppgradering av felles adgangssystem til oppganger og garasjeanlegg. Utført av Aker Lås AS. I regi av borettslag. (2023-2024)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Sagene Elektro AS, 2021.
- Komfyrvakt til platetopp 1 stk

- Stikkontakt til stekeovn, ventilator og kjøleskap 3 stk
- Flyttet stikkontakt ved kjøleskap 1 stk - Stikkontakt over kjøkkenbenk 3 stk
- Fast tilkobling av VVB 1 stk
- Trådløs styring til taklys kjøkken og spisestue samt benkebelysning 3 stk
-Byttet 6 stk sikringer til jordfeilautomater i sikringsskap

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. September 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Finnes i felles garasjeanlegg, men er ikke tilknyttet leiligheten.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Renovering av bad i regi av borettslaget, utført av totalentreprenør S Bygg AS i perioden 2009-2011.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
- Pågående arbeider med oppussing i Pontoppidans gate 7 (ferdigstilles Des. 2025).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det skal foretas en utskifting av heis i oppgang C. Finansiering og eventuelt opptak av lån knyttet til utbedringen
bestemmes av Styret ila. våren 2025.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret. Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Baderommet har varmekabler, og ellers er det elektrisk oppvarming i leiligheten.

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. 7500 kWh hittil i 2025(April). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 502,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, byggforsikring, forretningsførerhonorar, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 502,40,-

Herav:

Lån nr: 9820740325; IN lån 2 - Akonto renter 377,99

Lån nr: 9820740325; IN lån 2 - Akonto avdrag 67,20

Lån nr: 9820740324; IN lån 1 - Akonto renter 1 266,68

Lån nr: 9820740324; IN lån 1 - Akonto avdrag 214,53

Felleskostnader 2 576,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 367 563,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 470 251,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet TV fra TELIA.

Borettslaget

Forretningsfører

OBOS

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 414 834,- pr. 28.03.2025
Avdrag: Kr 282,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207403245
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 30 676 121,00
Innfrielsesdato: 30.06.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207403253
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 7 569 930,00
Innfrielsesdato: 30.09.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208056468
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 8 921 838,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.5 og 30.11 på borettslagets felleslån. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesformue

Kr 11 675,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 15?% fra 1. mars 2025. Økningen gjelder kun delen av felleskostnadene som dekker drift og vedlikehold – ikke avdrag på fellesgjeld. Bakgrunnen for justeringen er økte utgifter knyttet til blant annet kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsprosjekter, herunder heisbytte og fasadearbeid. Økningen er også et nødvendig tiltak for å kompensere for prisstigning som ikke ble hensyntatt i 2024.

Planlagte endringer og vedlikeholdstiltak i 2025:
- Heisbytte: Alle heisene skal byttes ut – dette er det største planlagte vedlikeholdsprosjektet i 2025. Styret har vedtatt å bruke deler av egenkapitalen i kombinasjon med å ta opp et lån for å bytte heisene.
- Justering av takrenner: Takrenner i 5. og 6. etasje skal justeres
- Maling av vinduer: Vinduer ut mot Thurmanns gate skal skrapes og males før sommeren
- Fasadeoppgradering: Maling fra 1. etasje og ned til kjelleren skal skrapes og males på nytt grunnet kondens og slitasje i betongen

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring(35704)
Polisenr. 65745

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles 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

Thurmanns Gate 10 ligger sentralt og attraktivt til på Sagene. Boligen ligger i en stille og rolig gate som er skjermet fra trafikk og støy. Plasseringen er svært sentral, med nærhet til alt av forretninger, kaféer, restauranter og underholdnings- og servicetilbud. Akerselva er like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum og til Maridalen/Nordmarka med sine mange turmuligheter, sommer som vinter.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Gråbenisletta, Torshovparken, Bjølsenparken og Voldsløkka. Ved Bjølsenparken ligger idylliske Bjølsen Kolonihage.

Veien er kort til Torshov som byr på sandvolleyballbane, minigolf, basketballbane samt ytterligere parker. Her finner man også Trikkestallen som byr på trivelig uteservering og teater. Videre er det kort vei til dagligvareforretninger som gjør hverdagshandelen lett og smidig.

For den treningsglade har man SATS rett utenfor døren og Klatreverket på Torshov er kun et par minutters gange fra leiligheten.

God offentlig kommunikasjon i området med bussholdeplass på Sagene hvor 20, 37 og 54 bussen stopper.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.12.2000.

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.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Leiligheten er p.t. en 2-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 3-roms (se vedlagte plantegninger for forslag). Det presiseres at muligheten for omgjøring er ikke nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:

- Pontoppidans gate 7 - Utskifting av installasjoner på tak (Sagene Trikkestall)
- Dannevigsveien 8 - Bruksendring av del av kjeller til bolig
- Dannevigsveien 8 - Innlemmelse av del av fellesareal i kjeller i leilighet H0102
- Thurmanns gate 9 - Etablering av nytt vindu - H0102
- Maridalsveien 144 C - Rehabilitering av bad - H0201
- Maridalsveien 144 D - Oppføring av basestasjon med antenner

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

Erklæring/avtale, tinglyst 21.02.1940:
Gjelder vedlikehold av felles vannledning over eiendommen. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Bestemmelse om vannledning, tinglyst 04.11.1983:
Omhandler rettigheter knyttet til vannledning. Nærmere detaljer fremgår av servitutten.

Erklæring/avtale, tinglyst 12.09.2000:
Gjelder plikt til vedlikehold av stikkledning over eiendommen. Kommunen har rett til å utføre nødvendige arbeider.

Erklæring/avtale, tinglyst 06.04.2001:
Gjelder adkomstrett, samt rett til legging og vedlikehold av vann- og kloakkledninger.

Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 11.05.2010:
Gir rett for annen eiendom til å ha og vedlikeholde ledninger over denne eiendommen.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -24 610,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 320,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2025

Megler

Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Thurmanns gate 10A

Tilstandsrapport

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 277
Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1795 **Referansenummer:** TU8575

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 277
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er fremlagt dokumentasjon.
Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2011.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

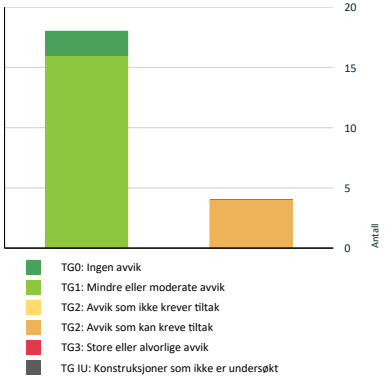
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 277
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er laminatgulv fra 2021.
Ifølge eier ble tak(himling) i stue/kjøkken overflatebehandlet i 2021.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er fremlagt dokumentasjon.

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt dokumentasjon.

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 277
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge eier er dusjdører og overskap fra 2019.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt dokumentasjon.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 277
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2011 og 2021.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TG 0 Brannstekniske forhold

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 277
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

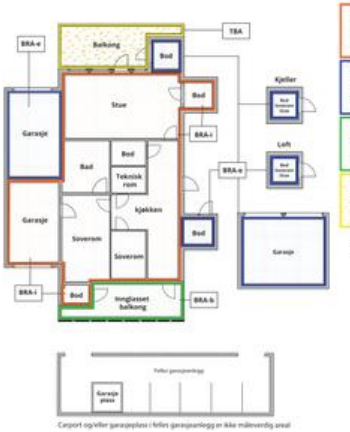
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	54			54	9		54
Loft		5		5		4	9
SUM	**54**	**5**			**9**	**4**	**63**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse håndverkstjenester i forbindelse med oppgradering av kjøkken mm.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	2

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 277
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Simen Støa Enersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	277		0	3133.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thurmanns gate 10 A

Hjemmelshaver
Thurmannsgate 10 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG	982767040			Enersen Simen Støa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
71

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
188 638 750	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Dokumentasjon på bad			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Thurmanns gate 10 A, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 277
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TU8575

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Thurmanns gate 10A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	12 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	25 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett	6 min

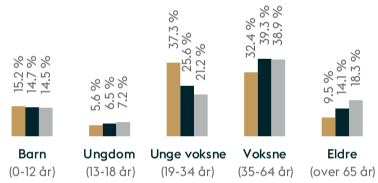
Offentlig transport

Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	4 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	24 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	2 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år... 35 barn	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 98 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Myraløkka	4 min
Vøyenvollen balløkke	4 min
SATS Sagene	1 min
Myrens Sportssenter	7 min

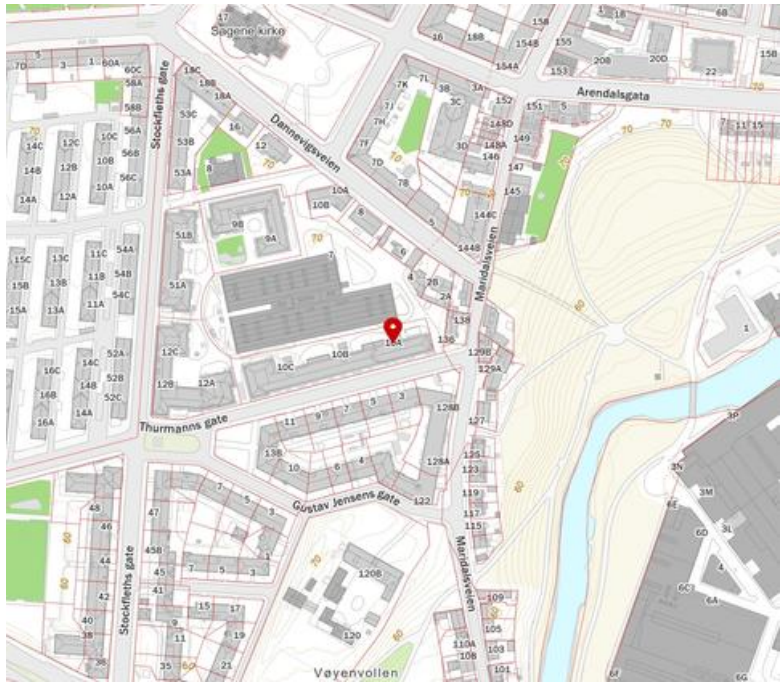
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Polig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Enersen, Simen Støa	9578-5995-4-574026	2025-04-02 11:15:07

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
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
64-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thurmanns gate 10A, 0461 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Simen Støa Enersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565745
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i regi av borettslaget, utført av totalentreprenør S Bygg AS i perioden 2009-2011.

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

Eventuell kommentar: Usikkert, men jeg vet det er lagt membran duk og klemring ved sluk når badet ble oppgradert. Øvrige oppgraderinger følger av boligmappen som følger leiligheten, der komplette arbeider er beskrevet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i regi av borettslaget, utført av totalentreprenør S Bygg AS i perioden 2009-2011.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Utskifting av fliser i fellesområder og felles takterrasse i 6. etasje. I regi av borettslag. (2022-2023) - Oppføring av platting på bakkeplan ved oppgang A. Utført av entreprenør. I regi av borettslag. (2022). - Sikring av boder i kjeller, utført av Aker Lås AS. I regi av borettslag. (2023-2024) - Oppgradering av felles adgangssystem til oppganger og garasjeanlegg. Utført av Aker Lås AS. I regi av borettslag. (2023-2024)

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sagene Elektro AS, 2021. - Komfyrvakt til platetopp 1 stk - Stikkontakt til stekeovn, ventilator og kjøleskap 3 stk - Flyttet stikkontakt ved kjøleskap 1 stk - Stikkontakt over kjøkkenbenk 3 stk - Fast tilkobling av VVB 1 stk - Trådløs styring til taklys kjøkken og spisestue samt benkebelysning 3 stk -Byttet 6 stk sikringer til jordfeilautomater i sikringsskap

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? September 2019

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes i felles garasjeanlegg, men er ikke tilknyttet leiligheten.

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 bad i regi av borettslaget, utført av totalentreprenør S Bygg AS i perioden 2009-2011.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

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? Oppmåling ifb. utarbeidelse av takstrapport, mars. 2025.

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?
Ja

Beskriv: Pågående arbeider med oppussing i Pontoppidans gate 7 (ferdigstilles Des. 2025).

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

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

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

Beskriv: Det skal foretas en utskifting av heis i oppgang C. Finansiering og eventuelt opptak av lån knyttet til utbedringen bestemmes av Styret ila. våren 2025.

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: 64-0068/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Enersen, Simen Støa	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Enersen, Simen Støa

SIGNICAT

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

Vedtekter
for
Thurmannsgate 10 Borettslag Org. nr. 982767040

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.06.2006
Endret 09.05.2012 og 23.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkeringsplasser

12-1 Borettslagets andel plasser i Sagene Ring Garasjesameie

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

12-2 Leiligheter med tidsubegrenset leie av parkeringsplasser

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

12-3 Overføring av leierett til parkeringsplass

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

12-4 Forvaltning av parkeringsplassene.

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

12-5 Bortfall av leierettigheter til parkeringsplass

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

13 Elektronisk overvåkning

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

Husordensregler for
Borettslaget Thurmannsgate 10
Vedtatt på Generalforsamling 09.05.2001
Endret på gen.fors. 28.5.2002
Endret på gen.fors. 23.05.2021

---

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

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

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

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

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

Garasjen kan ikke brukes til vask eller reparasjon av kjøretøyer.

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

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

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

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

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

Heisene må ikke brukes under evakuering ved brann !

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

Spesialavfall må leveres på egne stasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Annet

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

11 Klager

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sagene Ring AS
C/o Finvold Prosjekt
Skippergata 9
0152 OSLO

Dato: 25 JAN. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700239-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 43B	Eiendom:	221/211/0/0
Tiltakshaver:	Sagene Ring AS c/oFinvold Pros	Adresse:	Skippergata 9 Tlf: 22415250, 0152
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Det vises til ansvarshavendes søknad om brukstillatelse i brev av 21.12.98 og tilleggsopplysninger i brev av 25.01.99.

Med grunnlag i mottatte dokumentasjoner og ansvarshavendes egen kontroll vil plan- og bygningsetaten i dette tilfelle ikke motsette seg at **garasje og oppgang 1** tas i bruk.

De øvrige oppganger tillates tatt i bruk etter hvert som de blir ferdige og etter ansvarshavendes egen bestemmelse.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige og forpliktende erklæring når alle arbeider er ferdig, slik at det kan bli gitt ferdigattest. Jfr. plan- og bygningslovens §99.

Det gjøres oppmerksom på at ansvarshavende må påse at samtlige arealer som byggesaken omhandler er tilgjengelig den dag sluttkontroll blir avholdt.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Avdeling Indre by, Seksjon byggekontroll, Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sagene Ring A.S
v/Finvold Prosjekt Consult
Bogstadveien 27 B
0355 OSLO

Dato: 21 DES. 2000

(Tidligere mappenr. 970004456)

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199700239-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 43 B	Eiendom:	221/211/0/0
Tiltakshaver:	Sagene Ring AS c/oFinvold Pros	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd. ing. I

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Byggestart, Tilsynsprosjektet, Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Carl Olav Staff
Selmer ASA
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

(Tidligere muppenr. 970004456) Dato: 21 DES. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199700239-38 Saksbeh: Leif O. Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 43 B	Eiendom:	221/211/0/0
Tiltakshaver:	Sagene Ring AS c/oFinvold Pros	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Leif O. Solheim
Avd. ing. I

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

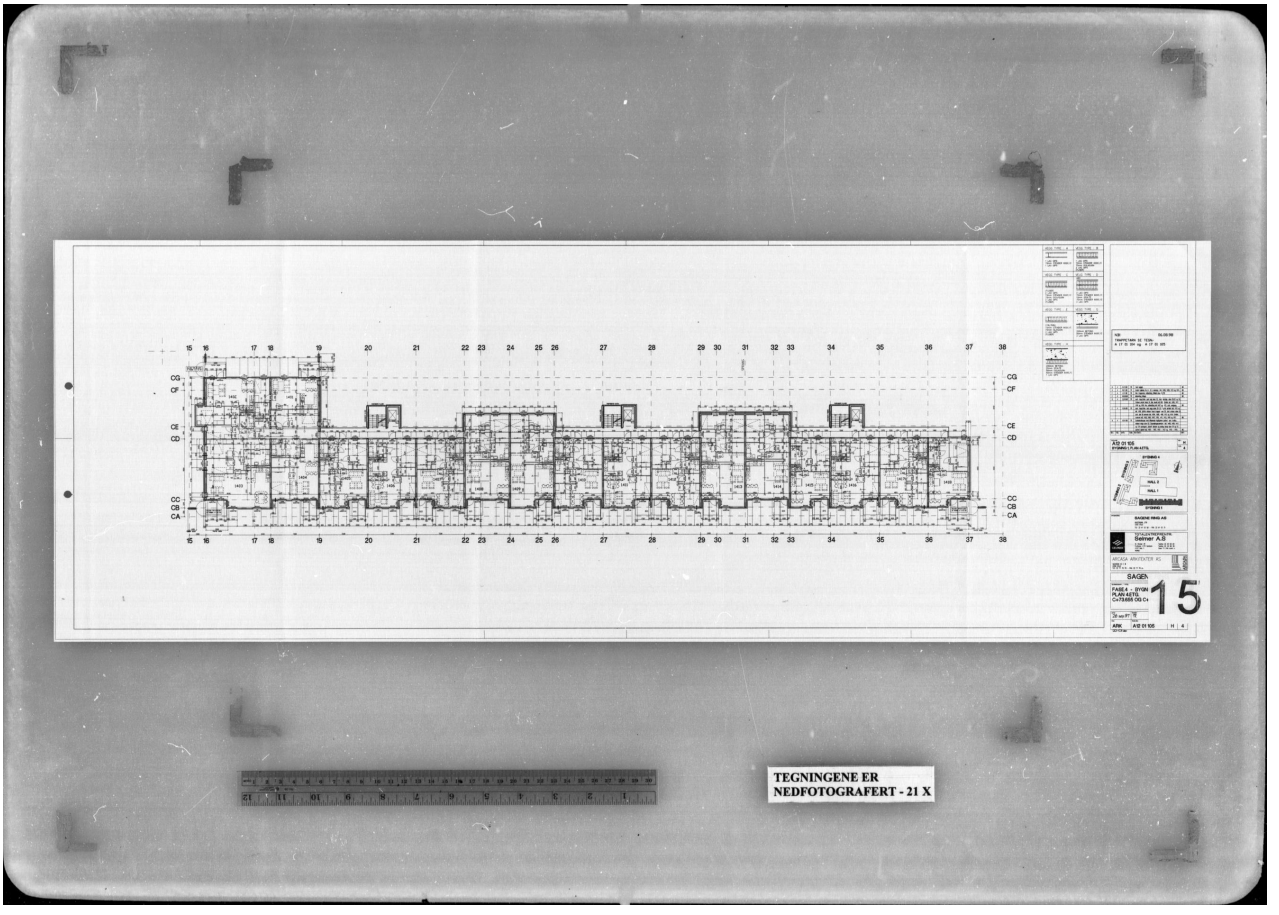
Gnr. 221 bnr. 277

Thurmanns gata 10A-10C

Saksnr. 199700239

Nybygg/ Boligblokk

Bygn.enh.nr. 81202257


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Protokoll til årsmøte 2024 for Thurmannsgt. 10 Brl

Organisasjonsnummer: 982767040
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
OBOS ved rådgiver Said Bitta 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 OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Som protokollvitne ble Martin Sørhus foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Rune Kristiansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Rune Kristiansen

Styremedlem 1 (2 år)
Følgende ble valgt:
Frank Oscar Østensvig

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Frank Oscar Østensvig

Styremedlem 2 (1 år)
Følgende ble valgt:
Katharina S-L Fries

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Magne Berg
Katharina S-L Fries

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Carl Fredrik Larsen
Kristin Norseth

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Carl Fredrik Larsen
Kristin Norseth

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Martin Sørhus /s/

vibbo

Varsel om endring av felleskostnader

Styret ønsker å informere om at felleskostnadene økes med 15% med virkning fra 1. mars 2025.

Hvilken del av felleskostnadsregningen min øker?
Felleskostnadsfakturaen dere får fra OBOS har ulike kategorier.

Den ene delen som omtales som kategori felleskostnad i fakturaen dekker kostnader for drift og vedlikehold av borettslaget. Resterende omhandler fellesgjeld, og er dermed nedbetaling av lån. **Det er første nevnte linje (kategori felleskostnader) som vil øke med 15%,** ikke den totale fakturaen du mottar fra OBOS.

Bakgrunnen for endringen er følgende:

1. Felleskostnader ble ikke økt i takt med inflasjonen i fjor. Det betyr at vi i 2024 har hatt økte kostnader, uten at inntektene inn til borettslaget har økt. Det er derfor behov for å tette dette gapet.
2. Vi skal bytte alle heisene. Dette vil bli det største planlagte vedlikeholdsprosjektet vi gjør i Thurmannsgate i 2025. Vi har vedtatt å bruke deler av egenkapitalen i kombinasjon med å ta opp et lån for å bytte heisene. Det er derfor behov for å påse at vi har midler på konto til andre nødvendige vedlikeholdprosjeketer i 2025.
3. Kommunale avgifter i Oslo Kommune øker. Det betyr at vi vil få høyere driftskostnader (vann og avløp 18%, renovasjon 4%).
4. Forsikringspremien til borettslaget øker med 20% i 2025.

5. Andre foreløpige planlagte vedlikeholdsprosjekter i 2025:

- Takrenner i 5, og 6. etasje har behov for justering.
- Vinduer ut mot Thurmanns gate ønskes å skrapes og males før sommeren.
- Maling fra 1. etg og ned til kjelleren bør skrapes og males på nytt grunnen kondens og ødeleggelser i betongen.

Ny faktura sendes den enkelte.

Har du avtalegiro?

Dersom du har avtalegiro med beløpsgrense, må du selv endre dette i din nettbank, eventuelt ta kontakt med banken din for å få endret denne.

Med vennlig hilsen

Styret i Thurmannsgate 10 Borettslag

Publisert 10. januar

Kontakt

Styret
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5384
Thurmannsgt. 10 Brl

Velkommen til årsmøte i Thurmannsgt. 10 Brl

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

Dato for årsmøtet:
27. mai 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboer møte
Etter endt generalforsamling vil styret avholde beboer møte.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Thurmannsgt. 10 Brl

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5384 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rune Kristiansen

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

- Frank Oscar Østensvig

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

- Katarina S L Fries
- Magne Berg

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

- Carl Fredrik Larsen
- Katarina Fries
- Kristin Norseth

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Kristiansen	2023 - 2024
Styremedlem	Frank Oscar Østensvig	2022 - 2024
Styremedlem	Jan Rødland	2023 - 2025
Varamedlem	Carl Fredrik Larsen	2023 - 2024
Varamedlem	Christian Valeur Lundestad	2023 - 2024
Varamedlem	Kristin Norseth	2023 - 2024

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Thurmannsgt. 10 Brl
Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.
Thurmannsgt. 10 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 982767040, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 221/ 277

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

Thurmannsgt. 10 Brl har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Oslo 28042024.
Styret har gjennom inneværende periode hatt flere større og mindre saker, heisen har igjen skapt problemer da spesielt i oppgang A og C. Bygget er i år 25 år og forventet levetid på en heis som står i et utemiljø er 20-25 år i følge OTIS som er vår heis leverandør på service og levering av deler.
Etter siste kontroll så ble det funnet noen feil som tilsier att borettslaget bør tenke på og bytte ut heisene og da særlig den i oppgang C da det viser seg att denne er vesentlig mere slitt enn de i oppgang A og B.
Styret holder også på med en klagesak ovenfor entreprenørene som pusset opp felles terrassen vår, det viser seg att de har brukt for svake klosser for å støtte opp steinhellene da disse etter en stund begynner å vagle når man trår på dem. Styret og OBOS som er vårt konsulent firma skal ha møte med entreprenøren for å få denne saken utbedret.
Vi har hatt flere mindre saker vedrørende sikring av gården da det viser seg att flere uønskede personer har gått inn og brekt løs Postsone låseer ved inngangs dører nede i garasjen samt att de har gjort innbrudds forsøk i de andre byggene. Vi har nå i samarbeid med Aker Lås sikret Postsone låsene med stål beslag over låsene noe som vi håper stopper dette problemet.
Vi har også endelig fått Sagene Ring Vel til å sikre trappa opp mot SATS med gjerde sånn att det ikke er mulig lenger for uønskede personer å bruke plassen som toalett eller lagrings plass for andre ting.
Dette var vel en del av det som er gjort gjennom styrets periode fra Mai 23 til Mai 24.
For styret i TG 10
Rune Kristiansen
Styrets leder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannsgt. 10 Brl.

Lån
Thurmannsgt. 10 Brl har lån i OBOS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Penneo Dokumentnøkkel: YZ5M3-LX0XT-C8EPU-ETX0D-TNM48-SMTEJ

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZ5M3-LX0XT-C8EPU-ETX0D-TNM48-5MTEJ

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 379 802**	**1 310 045**	**2 379 802**	**2 608 084**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 483 268	-3 650 198	1 439 000	1 007 350
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 260	8 260	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	15 568 809	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-586 582	-10 855 555	-713 000	-507 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-675 185	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 479	-1 559	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**228 282**	**1 069 757**	**726 000**	**500 350**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 608 084**	**2 379 802**	**3 105 802**	**3 108 434**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 968 652	2 590 614
Kortsiktig gjeld	-360 568	-210 812
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 608 084**	**2 379 802**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 297 089	1 733 927	2 484 012	3 156 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 261 879	3 747 604	4 139 988	4 175 000
Ladeinntekter EL-bil		5 790	0	0	0
Andre inntekter	3	70	274	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 564 828**	**5 481 805**	**6 624 000**	**7 331 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-8 260	-8 260	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 163	-13 771	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-174 305	-167 578	-172 000	-181 000
Konsulenthonorar	7	-6 538	-12 438	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-425 865	-5 192 037	-510 000	-510 000
Forsikringer		-356 132	-328 721	-352 000	-386 000
Kommunale avgifter	9	-1 118 780	-908 771	-973 000	-1 146 000
Garasjer	10	-184 018	-123 086	-137 000	-137 000
Ladekostnader EL-bil		-5 694	0	0	0
Energi/fyring		-87 242	-111 554	-140 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-483 470	-399 318	-436 000	-497 000
Andre driftskostnader	11	-470 975	-483 151	-495 500	-519 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 504 591**	**-7 919 834**	**-3 414 000**	**-3 674 650**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 060 237**	**-2 438 029**	**3 210 000**	**3 656 350**
Innbetalt andel fellesgjeld		675 185	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 735 422**	**-2 438 029**	**3 210 000**	**3 656 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 027	12 573	0	0
Finanskostnader	13	-2 289 181	-1 224 742	-1 771 000	-2 649 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 252 154**	**-1 212 169**	**-1 771 000**	**-2 649 000**
ÅRSRESULTAT		**1 483 268**	**-3 650 198**	**1 439 000**	**1 007 350**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-3 650 198		
Til annen egenkapital		1 483 268	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	173 498 125	173 498 125
Tomt		10 900 000	10 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	166 504	165 026
Andre varige driftsmidler	15	4 732 312	4 740 572
SUM ANLEGGSMIDLER		**189 296 941**	**189 303 723**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 091	906
Forskuddsbetalte kostnader		128 087	114 742
Andre kortsiktige fordringer	16	9 291	64 524
Driftskonto OBOS-banken		383 933	1 489 510
Sparekonto OBOS-banken		2 446 250	920 933
SUM OMLØPSMIDLER		**2 968 652**	**2 590 614**
SUM EIENDELER		**192 265 594**	**191 894 337**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen egenkapital	17	6 067 638	4 584 370
SUM EGENKAPITAL		**6 077 838**	**4 594 570**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 781 138	49 042 905
Borettsinnskudd	19	138 046 050	138 046 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		**185 827 188**	**187 088 955**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 962	43 675
Leverandørgjeld		31 792	156 712
Påløpte renter		230 155	10 425
Påløpte avdrag		39 729	0
Annen kortsiktig gjeld	20	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**360 568**	**210 812**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**192 265 594**	**191 894 337**
Pantstillelse	21	210 045 050	210 045 050
Garantiansvar	22	14 958	1 080

Oslo, 5.5.2024
Styret i Thurmannsgate 10 Borettslag

Rune Kristiansen/s/ Frank Oscar Østensvig/s/ Jan Rødland/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 663 888
Garasjeleie	479 391
Kapitalkostnader IN lån II	439 666
Eiendomsskatt	118 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 753 780
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	83 148
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	20 495
Overført til kapitalkostnader	-2 297 089
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 261 879**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 453, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 163.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 538
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 538**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-171 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 203
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 102
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 297
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-425 865**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-118 713
Vann- og avløpsavgift	-514 396
Renovasjonsavgift	-485 671
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 118 780**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Felleskostnader	-184 018
SUM KOSTNADER GARASJER	**-184 018**

SUM GARASJER	**-184 018**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 478
Driftsmateriell	-4 364
Vaktmestertjenester	-97 788
Vakthold	-3 544
Renhold ved firmaer	-166 855
IN adm. Gebyr mm.	-19 872
Trykksaker	-25
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 244
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 453
Andre kontorkostnader	-316
Porto	-220
Kontingenter	-150 112
Bankgebyr	-3 857
Velferdskostnader	-4 813
Konstaterte tap	-35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-470 975**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 317
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	694
Andre renteinntekter	1 479
SUM FINANSINNTEKTER	**37 027**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 488 652
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-369 983
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-430 546
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 289 181**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Kostpris	16 372	
Avskrevet tidligere	-16 371	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	4 680 000	
		4 680 000
Lekeplass		
Avgang 1900	-20 000	
Tilgang 2018	37 074	
Avskrevet tidligere	-17 073	
		1
Terrasser		
Tilgang 2020	82 600	
Avskrevet tidligere	-22 030	
Avskrevet i år	-8 260	
		52 310
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 732 312**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 260**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	9 291
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 291**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-317 785
Egenkapital fra IN tidligere år	7 477 370
Egenkapital fra IN 2023	675 185
Reduksjon EK fra IN	-1 767 132
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**6 067 638**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS 18.01.23		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-9 268 809	
Nedbetalt tidligere	43 530	
Nedbetalt i år	148 128	
		-9 077 151
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 47 år.		
Opprinnelig 2001	-46 018 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 614 672	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	348 276	
Nedbetalt tidligere, IN	6 510 698	
Nedbetalt i år, IN	505 224	
		-31 039 880
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 45 år.		
Opprinnelig 2011	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 109 082	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	90 178	
Nedbetalt tidligere, IN	966 672	
Nedbetalt i år, IN	169 961	
		-7 664 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 781 138**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-138 046 050
SUM BORETTSINNSKUDD	**-138 046 050**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

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

Borettsinnskudd	138 046 050
Pantelån	47 781 138
Påløpte avdrag	39 729
Beregnede IN-forpliktelser	6 385 423
TOTALT	**192 252 340**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	173 498 125
Tomt	10 900 000
TOTALT	**184 398 125**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 32,16 % av Sagene Ring Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 14 958
Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Andel av total egenkapital i Sagene Ring Garasjesameie er 32,16%
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader garasjesameie.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565745. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 5384 **Selskapsnavn:** Thurmannsgt. 10 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

vibbo

.une Kristiansen
Synlig for alle

Generell info til de som bor eller akkurat har flyttet inn i borettslaget.

vi får stadig henvendelser vedrørende parkering og venteliste og ny portåpner. Vi får også spørsmål fra nye beboere om skifte av navn på info ark ved ringeklokke, samt diverse andre ting.

Så her følger en liten liste over nyttig info for de som bor eller akkurat har flyttet inn i TG 10.

1. Ønsker du nytt navn på oppslag for ringeklokke og postkasse. Kontakt da vaktmesteren i gården. Karl Rune Rudolfsen. ruvas@ruvas.net han fikser dette for dere.

2. Har man spørsmål vedrørende det nye åpnings systemet for garasjeporten kontakt da Sagene Ring Garasje sameie sin styreleder som er. Torjus Sandåker på torjus.sandaaker@gmail.com

3. Venteliste for plass i garasjen, dette går etter botid i borettslaget, du kan ha stått på venteliste i 2 år det samme som din botid i borettslaget. Om det melder seg en som ønsker garasjeplass og denne personen har lenger botid går han/henne foran i køen.

Skal du si opp en plass du leier av tredjepart husk da og si opp denne innen første dag i påfølgende måned. om du ikke gjør dette må du betale for denne måneden også.

Ønsker du å leie en MC plass i garasjen er det Sagene Ring Garasje sameie som leier it disse i garasjen. Kontakt styrets leder som er.

Stig Osdal på stig.os@online.no han kan fortelle deg om det er ledige plasser i garasjen.

4. Skulle du være uheldig å få innbrudd i boden din så går dette på din forsikring. Borettslaget har ikke noen egen forsikring for boder i kjelleren eller på loftet som dekker tap av gjenstander som skulle bli stjålet.

5. Det er ikke lov til å oppbevare gasstanker til griller i boden i garasjen eller andre brennbare og eksplosive ting der. Ser du noe som du er usikker på eller kan være brannfarlig, meld da dette til styret så vil vi ta dette videre.

6. Luft helst ikke hunden på borettslagets grøntområder, vi har begrenset med Grønne områder i borettslaget og det er under 3 minutters gange til Myraløkka som er et stort parkområde hvor man kan lufte hunden fritt.

7. Det er ikke lov å langtids parkere i bakgården, man har kun lov til å kjøre inn for å laste inn eller av ting fra bilen. Man kan risikere bot om de blir kontroll og bøter blir ikke ettergitt om man har langtids parkert. Det samme gjelder håndverkere som man skal ha besøk av, disse trenger et parkerings fritak som styret kan gi. Husk å kontakte styret helst på sms om dette og minimum en dag før man får besøk av håndverker. Ikke kontakt oss i det håndverkeren eller andre kjører inn i gården da vi ikke sitter med tilgang til parkerings systemet 24/7. Glemmer man dette og de får bot blir ikke denne ettergitt.

Husk att all parkering innenfor Sagene Ring sitt område styres av Sagene Ring Vel. Parkerer man ulovlig innenfor Sagene Ring sitt område så risikerer man å bli tauet bort uten varsel. Sagene Ring Vel er et privat område som benytter et privat parkerings firma og alle innkjøringer til området er skiltet med de regler som gjelder for området.

8. Lading av el-bil, vi har avtale med ELAWAY.NO du blir da linker til ELAWAY som er de som styret dette i dag. Om du ønsker ladeboks til din plass kontakt dette firmaet. Det er ikke lov til å montere opp andre ladebokser fra andre firmaer, disse vil bli fjernet for den som disponerer plassen sin regning. Har du spørsmål vedrørende lading av el-bil kontakt dem.

9. Er det noe man lurer på kan man sende en mail til styrets mail som er. thurmannsgt10@styrerommet.no eller sende en melding på VIBBO.

Det kan noen ganger ta litt tid for svar, er det noe som haster så kontakt styrets medlemmer

Rune Kristiansen, styrets leder. 91811842
Frank Oscar Østensvig , HMS ansvarlig i borettslaget. 90766107
Jan Rødland, økonomi. 47310889

10. Styret benytter VIBBO fra OBOS som infokanal i borettslaget, meld deg på der be om tilgang via vår VIBBO side så blir du lagt til. Det vil ikke komme info på andre måter ved generell info. Ved viktige saker vil det også bli satt opp info på oppslags tavlene i oppgangene.

Det vil generelt ikke komme noe info på borettslagets Facebook side da denne generelt ser ut til å benyttes som etterlysning etter ledige plasser i garasjen for parkering i kortere perioder og andre ting.

11. Om du ser noe mistenkelig eller noe du mener man bør kontakte politiet om ring da direkte til dem og ikke til styret. Dette forsinker bare saken. Politiets nr er 22 66 90 50. Ved nød ring 112.

12. Styret setter normalt ut CONTAINER 2 ganger i året. April og Oktober måned. Husk da på att dette er CONTAINERE for blandet avfall, men det er ikke lov å kaste ting med ledning eller farlig avfall i disse.

BETSEBRUA MILJØSTASJON ligger 5 min unna oss på andre siden av BENTSEBRUA. Der kan man kaste sånne ting i mindre mengder.
Besøksadresse
Bentsebrugata 11c, 0476 OSLO

13. Vi har avtale med SAGENE ELEKTRO i Borettslaget, trenger du elektriker får du bedre timepris og du skal også bli prioritert på ventetid. Kontakt dem på. 22 06 06 10.

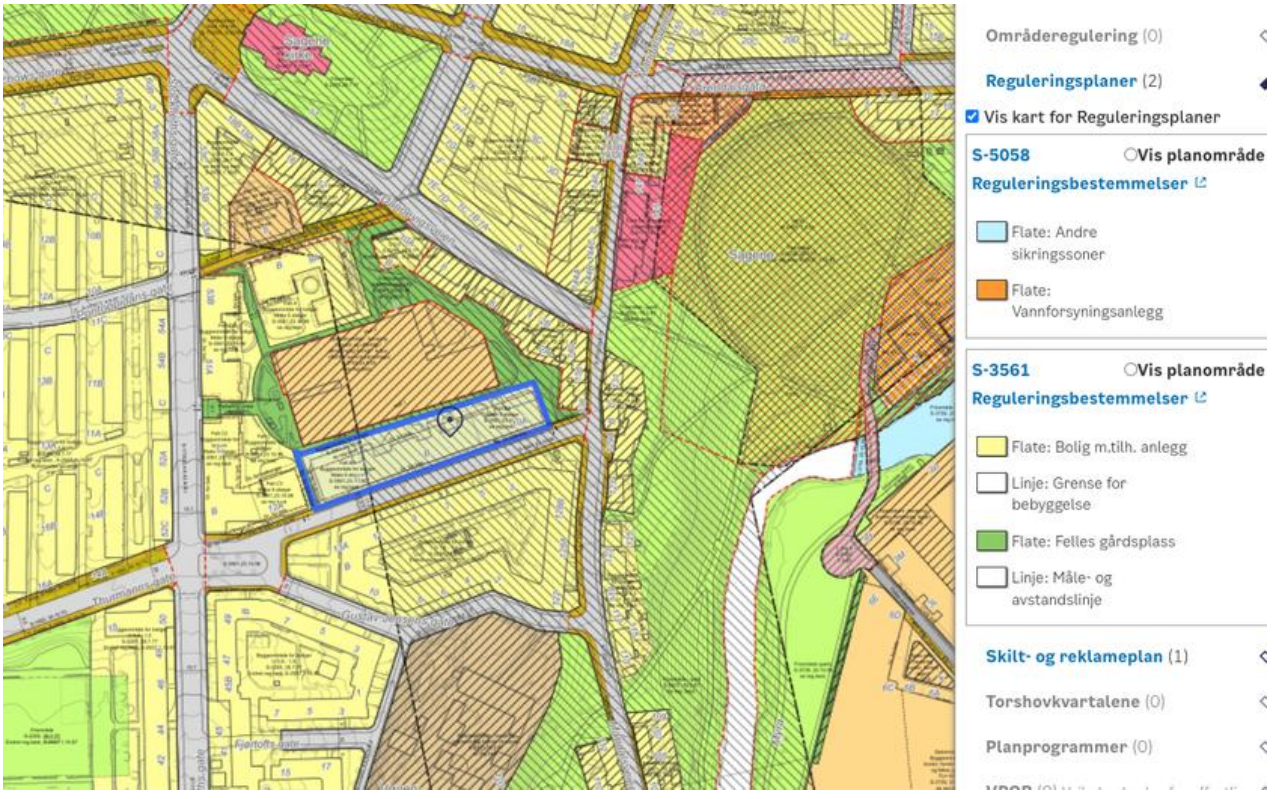
14. Aker Lås har montert nytt elektronisk låsesystem i gården. Om man skulle ha problemer med brikkene så kontakt AKER LÅS. Det er de som kan hjelpe deg med dette. Mistet du en brikke meld dette til AKER LÅS. De kan da deaktivere brikken, du kan også bestille ekstra brikker det bestiller du fra styret. Send melding på VIBBO så

fikser styret dette. Husk å oppgi fult navn, leilighets nummer og mobil nr. Skriv også om den skal hentes hos Aker Lås eller om den skal sendes som postoppkrav.

15. Borettslaget har ikke noe ansvar for det som er skrudd fast på ditt baderom, dette gjelder sånn som. Dusjvegger eller tilsvarende, klosett fstet til gulv eller vegghengt med separat sisterne, vask med eller uten underskap eller andre former for skpinredning. Det som er borettslagets ansvarsområde er all infrastruktur til ditt bad som rør. Dvs vi har heller ikke ansvar for dusjarmatur eller andre former for blandebatteri eller kraner.
Det samme gjelder på ditt kjøkken.
VV berederen som er montert inn i din leilighet er ditt ansvar, om den er fra byggeåret så er det snart på tide og bytte den da den nærmer seg 25 år. Vi har fått en god pris på bytte av dene fra Comfort Bryn, du finner all info her.

Anders Torp
Comfort Bryn AS
22761570
at@comfort.no
www.comfortbryn.no

16. Ikke legg ut sensitiv informasjon på VIBBO da det er flere som har tilgang til denne siden, er det ting du vil opplyse om som du mener er viktig så kontakt en i styret direkte på mobil eller send en e-post til styrets e-post konto.


Områderegulering (0)
Reguleringsplaner (2)
Vis kart for Reguleringsplaner
S-5058
Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Andre sikringssoner
Flate: Vannforsyningsanlegg
S-3561
Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Linje: Grense for bebyggelse
Flate: Felles gårdsplass
Linje: Måle- og avstandslinje
Skilt- og reklameplan (1)
Torshovkvartalene (0)
Planprogrammer (0)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0068/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thurmanns gate 10A 0461 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no