NORDVIK

Amtmann Meinichs gate 19B

1 soverom | 41 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Amtmann Meinichs gate 19B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
34	Vedlegg
54	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms med attraktiv beliggenhet og solrik balkong | Sentralt og tilbaketrukket | God standard | Nær off. transport

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**4 917 921,-**
Fellesgjeld	**154 083,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 358,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Amtmann Meinichs gate 19B! Dette er en flott 2-roms leilighet med god planløsning, utgang til balkong med gode solforhold og en svært attraktiv beliggenhet. Boligen ligger i 2. etasje og fikk i 2023 nytt en-stavs parkett på gulv. Badet er pusset opp i 2008. Nye vinduer 2024.

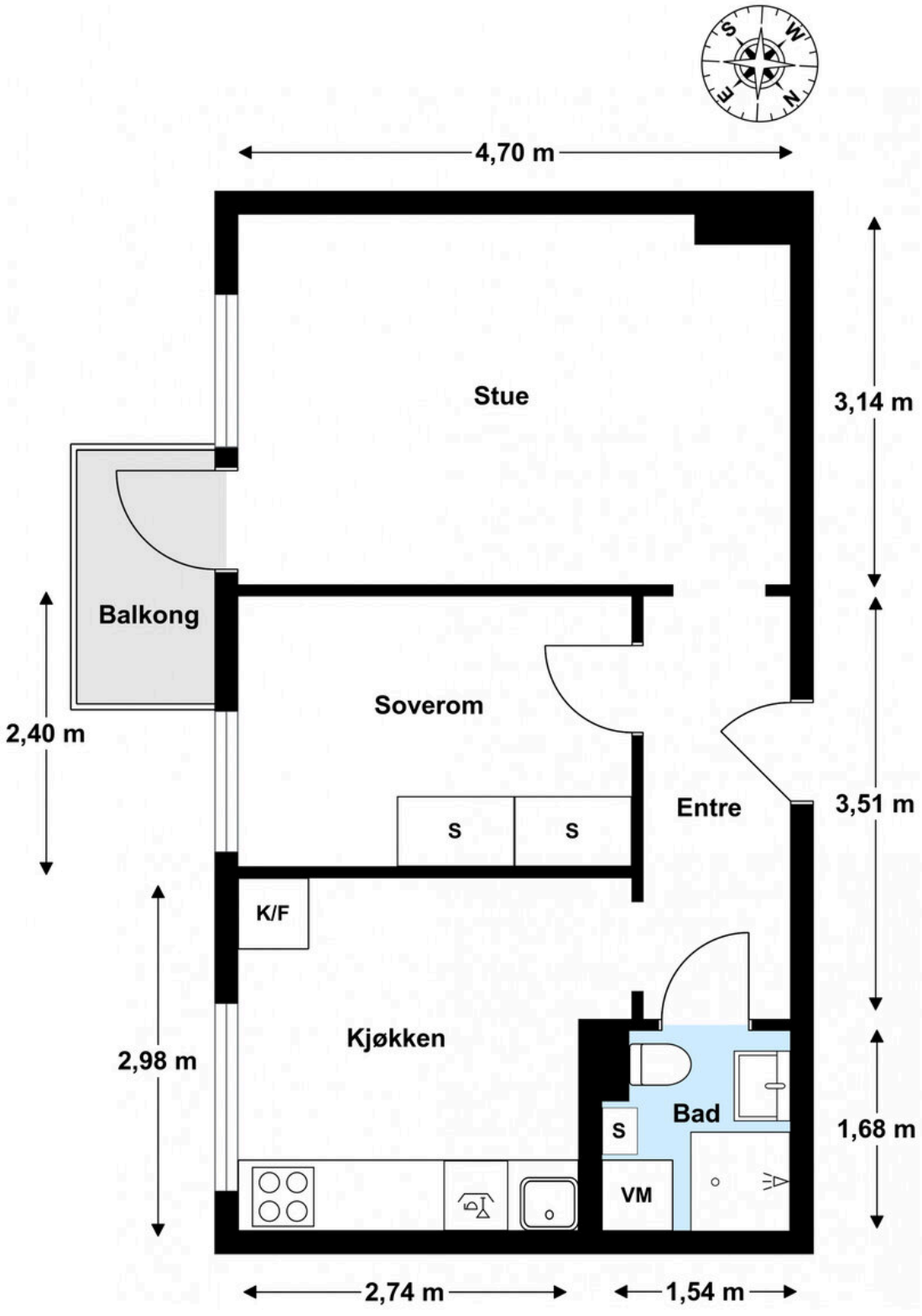
Her bor du svært sentralt, samtidig tilbaketrukket fra støy på populære Sandaker. Nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, samt kort gange til BI, Nydalen og Storo Storsenter.

Fremtredende kvaliteter:
Solrik og usjenert balkong med hyggelig utsikt
Nydelig bakgård med platting og utemøbler
Opplegg for vaskemasjon og fellesvaskeri
Sykkelparkering
Fellesvaskeri
Veldrevet aksjeselskap
Ingen dokumentavgift eller forkjøp
Buss, trikk og T-bane i nærheten
Mye bodplass

Velkommen!

Amtmann Meinichs gate 19B

2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



















Separat kjøkken med moderne kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter og benkeplate i tre.





Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, ettgreps blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, nisje for komfyr og plass til frittstående kjøle-/fryseskap.

Ventilator med kullfilter, komfyrvakt og gode ventilasjonsløsninger bidrar til en funksjonell og komfortabel kjøkkenhverdag.



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.





Medfølgende garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter, mens det store vinduet sørger for rikelig med dagslys og gode luftemuligheter.











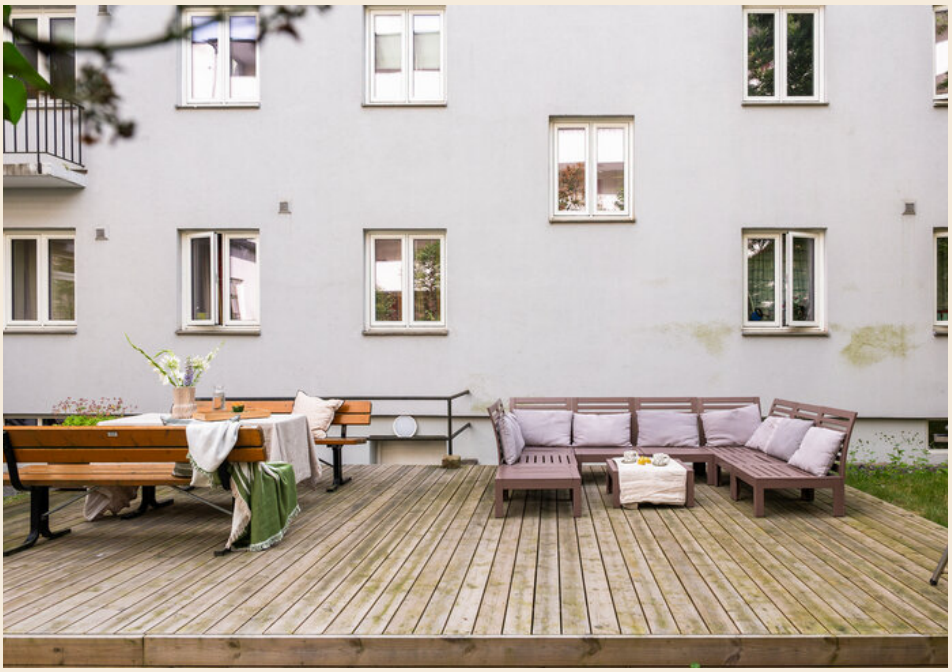
Kirsebærtrær rammer inn den flotte fasaden





Her bor du svært sentralt, samtidig tilbaketrukket fra støy.

Den nydelige bakgården er utstyrt med platting og utemøbler.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0241/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Daniel Kittilsen Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
154 083,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 904 083,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 917 921,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 927 421,- (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
1950

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
BRA-e: 9 kvm. Tre boder
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong med utgang fra stuen

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.

I tillegg disponerer leiligheten:
Tre boder på totalt 9 Kvm.

Standard
Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. I 2023 ble det lagt enstavs parkett og montert nye gulvlister, mens veggene er malt i en delikat fargetone som gir rommet et moderne og innbydende uttrykk. Stuen har en praktisk planløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord, og danner en hyggelig ramme for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 2,4 m². Balkongen er oppført i betong med rekkverk i betongkonstruksjon og har fine solforhold fra morgen til ettermiddag i sommerhalvåret. Her er det plass til et cafésett – perfekt for en rolig morgenkaffe eller et hyggelig måltid utendørs. Nylagt spaltegulv i impregnert tre.

Kjøkken:
Moderne kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter og benkeplate i tre som tilfører rommet et lunt preg. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, ettgreps

blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, nisje for komfyr og plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Ventilator med kullfilter, komfyrvakt og gode ventilasjonsløsninger bidrar til en funksjonell og komfortabel kjøkkenhverdag.

Bad:
Praktisk baderom rehabilitert i 2008, innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin og ble oppgradert med nytt speil i 2024.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Medfølgende garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter, mens det store vinduet sørger for rikelig med dagslys og gode luftemuligheter.

Entré:
Innbydende entré som binder boligens rom sammen på en praktisk måte. Her er det knaggrekke for oppheng av yttertøy, og dørtelefon med portåpner er montert for en enkel og praktisk hverdag.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025: Nytt inmpregnert tregulv ble lagt på balkongen
2024-2025: Helsparkling av gang, stue og soverom + maling
2024: Nytt speil ble lagt på badet
2024: Nye vinduer i alle rom og verandadør ble byttet ut i regi av aksjelaget
2023: 1-stavs parkett ble lagt i hele leiligheten
2008: Bad ble rehabilitert

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier: Juli 2026: Montert en ny stikkontakt på soverom.(utført av Wigør Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). Tidligere eiertid: August 2024: Montert et lysspeil på bad og lysbrytere ble skiftet ut. ((utført av Wigør Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). Juli 2023: Fjernet gammelt armatur, nye veggpunkter i stuen, komfyrvakt på kjøkken.(utført av Boligelektrikeren, samsvarserklæring foreligger). Deler av sikringsskapet ble også byttet ut, for å modernisere dette.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av aksjelaget, gjennomført av Palmgren AS 2024: Helsparklet soverom, gang og stue som egeninnsats 2025: Lagt gulv på balkongen, gjennomført som egeninnsats sammen med faglært byggmester.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: aksjelaget utarbeidet en energikartlegging av hele bygningsmassen gjennom OBOS den 11.08.2025. Som følge av dette er det etterisolert vannrør i kjellerkorridoren, og branndører er planlagt byttet i samme korridor.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport ifm . salgsoppgave. Befaring gjennomført 03.09.2024. BRA-i: 41 kvm, TBA: 2.6 kvm, BRA-e: 9kvm, fordelt på 6 kmv (kjellerboder), 3kvm loft

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Det er planlagt å bygge treskjul/le for søppeldunker utenfor inngangspartiet.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 AS

Byggemåte
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt, med skråtakskonstruksjon i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap

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

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabel på bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3173 kWh
Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 12.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 358,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, fibernett (1000 Mbit/s), felles vaskeri/vaskekjeller, trappevask, containere for kast av avfall på ulike tidspunkter i året, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 204 524,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 818 097,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer. AS Thygesonsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934798082, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Aksjeselskapet har fellesvaskeri.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 154 083,-pr. 07.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16362224660
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo: 3 513 420,13
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 84 110,16
Kapitalkostnader for leiligheten: 1 861,56

Lån 2:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16368834800
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 2 922 916,79
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
Restsaldo for leiligheten: 69 973,69
Kapitalkostnader for leiligheten: 1 252,29

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 406,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2025 var på 97 176,- mot budsjettert 179 495,- for året 2026.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 926 665.

Regnskap for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Valgfritt, ca. to ganger i året

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund eller katt i selskapet. I særskilte tilfeller skal søknad sendes styret.

Aksjeselskapets forsikring
Protector AS
Polisenr. 382562-1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 894 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Sandaker/Øvre Torshov i Oslo, med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden. Det er få minutter å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum, opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og på sommerstid er det mulighet for ballspill på

sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Storo storsenter med en rekke tilbud av forretninger, matbutikker, servicetilbud og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Det samme gjør Sandaker senter med bl.a. stor matvareforretning og vinmonopol. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 14 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

Sandaker har et godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Bussen stopper like utenfor boligen og Storo T-banestasjon er kun noen minutter unna.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Rhab. av bad datert 11.11.2008. Det foreligger godkjente tegninger.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger etter bestemmelsene i S-225, datert 28.07.1977. Se også endret reg. best. S-2937. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger innenfor et område med ny detaljregulering, S-5142, datert 04.03.2022. Detaljregulering inneholder konsekvensutredning og reguleringsbestemmelser for ny vannforsyning Oslo - Stamnett.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Brettevilles gate 22 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/13119 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025

- Nils Huus' gate 11 - installasjon av ny heis
Saksnummer: 2025/17498 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Status: Under behandling

- Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Denne saken fortsetter i sak 2025/06693
Bakgrunnen for planarbeidet er at Grefsenveien – Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges gate er noen av strekningene i Oslo med høyest potensiell sykkeltrafikk dersom det tilrettelegges godt for sykling. I Oslo kommunes Plan for sykkelveinettet i Oslo (vedtatt i 2018) er disse strekningene definert som gater som skal inngå i det fremtidige sykkelveinettet med eget anlegg for syklende. Hensikten med ny reguleringsplan er først og fremst å tilrettelegge for bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister og gående, i tillegg skal kollektivtrafikkens fremkommelighet ivaretas. Planforslaget for Storokrysset og Grefsenveien innebærer en ensidig toveis sykkelvei på vestsiden av gateløpet fra Åsengata til og med Storokrysset. På oversiden av Storokrysset blir det overgang til tosidig sykkelfelt. Løsning med toveis sykkelvei med fortau er vanligvis ikke anbefalt i bygater, men vil i trikkegater som Grefsenveien medføre færre kryssinger og konfliktpunkter med både trikk og bil. I Hans Nielsen Hauges gate planlegges det tosidig sykkelfelt.

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/

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

301/224/30:
16.12.1859 - Dokumentnr: 900183 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Thygesonsgt. 14.

21.04.1876 - Dokumentnr: 925023 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

04.11.1859 - Dokumentnr: 900109 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 93 B

11.11.1949 - Dokumentnr: 917751 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Thygesonsgt.14,

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** (Valgfritt) kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte, finn.no, Hjem+, Nordvik Ekstra og Nordvikbolig.no kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar Fastpris kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 850,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Dag og kveld kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

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

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

Amtmann Meinichs gate 19B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 561 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	12 min 🚶 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.4 km

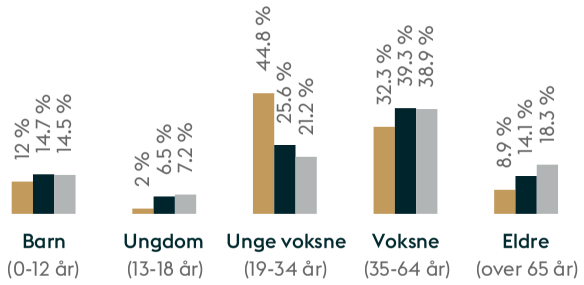
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	3 min 🚶 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min 🚶 0.3 km
Storo	Linje 4, 5	7 min 🚶 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	1 min 🚗 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.1 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	3 min 🚶 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	3 min 🚶 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	3 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	8 min
Muselunden	11 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	6 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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

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
9. juli 2026

Oppdragsnummer
21-0241/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Daniel Kittilsen Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. oktober 2024

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: 3825621-2.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier: Juli 2026: Montert en ny stikkontakt på soverom. Tidligere eiertid: August 2024: Montert et lysspeil på bad og lysbrytere ble skiftet ut. Juli 2023: Fjernet gammelt armatur, nye veggpunkter i stuen, komfyrvakt på kjøkken. Deler av sikringsskapet ble også byttet ut, for å modernisere dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av borettslaget, gjennomført av Palmgren AS 2024: Helsparklet soverom, gang og stue som egeninnsats 2025: Lagt gulv på balkongen, gjennomført som egeninnsats sammen med faglært byggmester

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Borettslaget utarbeidet en energikartlegging av hele bygningsmassen gjennom OBOS den 11.08.2025. Som følge av dette er det etterisolert vannrør i kjellerkorridoren, og branndører er planlagt byttet i samme korridor.

---

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? Tilstandsrapport ifm . salgsoppgave. Befaring gjennomført 03.09.2024. BRA-i: 41 kvm, TBA: 2.6 kvm, BRA-e: 9kvm, fordelt på 6 kmv (kjellerboder), 3kvm loft

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt å bygge treskjul/le for søppeldunker utenfor inngangspartiet.

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: 21-0241/26

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Amtmann Meinichs gate 19B , 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 30
Aksjenummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 17.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4536 **Eiendomsverdi ref nr:** NN3184

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i boligblokk oppført i 1950. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av gang, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 2,4 m². Takhøyde i stue er ca. 2,63 m. I tillegg disponerer leiligheten én loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6,4 m² (måleverdig areal er ca. 3 m²), samt to kjellerboder på ca. 1,0 m² og 5,2 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Montert stikkontakt i soverom (utført av Wigør Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2025: Lagt gulv på balkongen
2024: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av boligselskapet (utført av Palmgren AS)
2024: Helsparklet og malt veggflater i entré, soverom og stue.
2024: Bad: Koblet til speillys som kunden har levert selv. Soverom: Byttet ut gammel bryter til ny bryter. Kjøkken: Byttet ut gammel bryter til ny bryter. Gang: Byttet ut gammel bryter til ny bryter (utført av Boligelektrikeren, samsvarserklæring foreligger)
2023: Det ble lagt 1-stavs eikeparkett
2023: Montert komfyrvakt. Trukket om kurs til komfyrvakt til 4 mm. Montert en 4-veis stikkontakt. Montert 1 stikkontakt til vifte. Montert 1 stikkontakt under overskap, samt montert 2 stk. 4-veis uten jord i stue (utført av Boligelektrikeren, samsvarserklæring foreligger)
2008: Bad/wc ble rehabilitert i regi av boligselskapet.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 5 etasjer, med kjeller og loft, oppført i 1950. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Drenering er utført i henhold til praksis for byggetiden. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader er pusset og malt. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024. Profilert brann- og lydklassifisert (B30/40 dB) entrédør med Nimle kodelås, sikkerhetslås og kikkehull, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2024. Balkong i betong belagt med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i mur-/betongkonstruksjon med beslag og plantekasse.

INNVENDIG Gå til side

1-stavs eikeparkett i entré, soverom, kjøkken og stue. Nytt parkettgulv i 2023. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Veggene har sparklede og malte, slette flater. Himlingen har malte flater (betong). I 2024 ble veggflatene i entré, soverom og stue helsparklet og malt. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Malte, glatte innerdører i tre fra byggeåret. Malte karmer og listverk. Garderobeskap med hvite, glatte fronter og speildør på soverommet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Bad/wc ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2008.Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett. Synlig dreneringshull i nedkant av veggflis ved siden av toalettet. Servantinnredning med malte, glatte fronter, heldekkende porselenservant, glasshylle og rundt speil med LED-bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Diverse fastmonterte hyller. Speil innfliset i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning med hvite, glatte/laminerte fronter og benkeplate i heltre. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning og stikkontakt under overskap. Originale overskap med malte skyvedører. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Kullfilterventilator i børstet stål. Det er montert komfyrvakt. Brannslange i kumskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Inspeksjonsluke med tilgang til vannfordeling og lokale stoppekraner er plassert i himlingen på bad/wc. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenskap. Synlige avløpsrør og hovedstrekk i plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventil i soverom. 230V systemspenning. Det elektriske sprede-/fordelernettet er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 25 A hovedsikring, digital strømavleser og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming av boligen. Varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

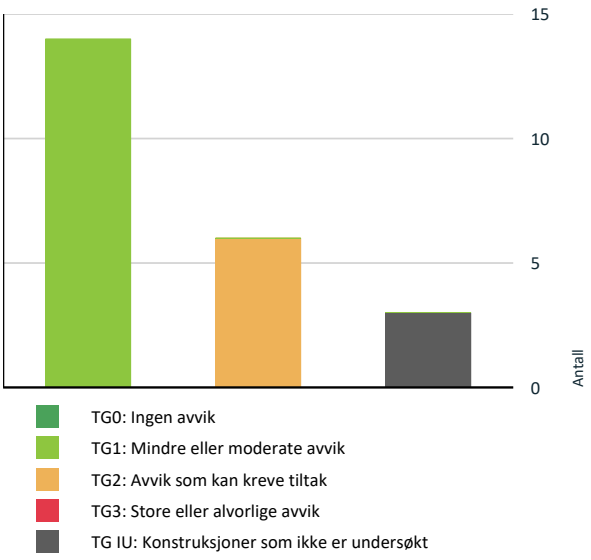
Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Opprinnelige byggetegninger er nedfotografert og derfor vanskelige å tyde. Opprinnelig kjøkken har byttet plass med soverom, slik at dagens soverom opprinnelig var kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87 m.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert brann- og lydklassifisert (B30/40 dB) entrédør med Nimle kodelås, sikkerhetslås og kikkehull, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2024. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong belagt med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i mur-/betongkonstruksjon med beslag og plantekasse. I 2025 ble det lagt tregulv på balkongen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87 m.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 5 etasjer, med kjeller og loft, oppført i 1950. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Drenering er utført henhold til praksis for byggetiden. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader er pusset og malt. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Type og mengde isolasjon er

ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1-stavs eikeparkett i entré, soverom, kjøkken og stue. Nytt parkettgulv i 2023. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har sparklede og malte, slette flater. Himlingen har malte flater (betong). I 2024 ble veggflatene i entré, soverom og stue helsparklet og malt. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter.

På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte innerdører i tre fra byggeåret. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:
• Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med hvite, glatte fronter og speildør på soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Bad/wc ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2008. Våtromsarbeidet ble utført i regi av Brødrene Bastiansen AS. Det foreligger ferdigattest datert 11.11.2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.11.2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Eier opplyser at resterende dokumentasjon skal være tilgjengelig hos styret i boligselskapet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Stedvis er det noe slitasje på fuger som følge av alder. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon.

Konsekvens/tiltak

• Fuger med slitasje bør på sikt utbedres for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden på overflatene og redusere faren for skjulte skader.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 46 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

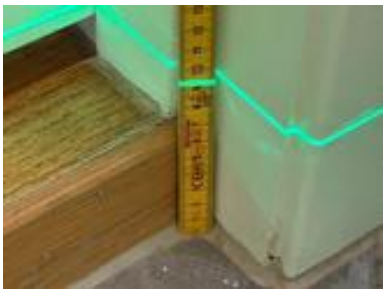
Vurdering av avvik:

• Stedvis er det noe slitasje på fuger som følge av alder.

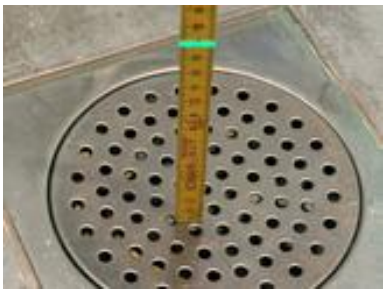
Konsekvens/tiltak

• Fuger med slitasje bør på sikt utbedres for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden på overflatene og redusere faren for skjulte skader.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 93 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 139 mm topp slukrist



Fallforhold - ca. 133 mm topp slukrist på badegulv

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hovedsluk i plast med klemring samt hjelpesluk i plast på badegulvet. Underliggende banemembran på gulvet. Synlig membran under klemring i hovedsluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Smøremembran bak fliser på veggene.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett for å redusere belastningen på tettesjiktet.

Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk med klemring og synlig membran i dusjsone



Hjelpesluk i plast

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegghengt toalett. Synlig dreneringshull i nedkant av veggflis ved siden av toalettet. Servantinnredning med malte, glatte fronter, heldekkende porselenservant, glasshylle og rundt speil med LED-bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Diverse fastmonterte hyller. Speil innfliset i vegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak, da avtrekk fra våtrom er løst i henhold til hva som er vanlig for denne typen bolig. Det bemerkes imidlertid at løsningen er enklere enn dagens anbefalte standard, noe som kan gjøre det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning.

Dersom det ønskes bedre ventilasjon, bør muligheten for å etablere mekanisk avtrekk vurderes. Vær oppmerksom på at borettslaget kan ha egne vedtekter som begrenser montering av elektrisk eller mekanisk avtrekk fra våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning med hvite, glatte/laminerte fronter og benkeplate i heltre. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning og stikkontakt under overskap. Originale overskap med malte skyvedører. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Kullfilterventilator i børstet stål. Det er montert komfyrvakt. Brannslange i kumskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er avtrekksventil i kanal og spalteventil i vindu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Inspeksjonsluke med tilgang til vannfordeling og lokale stoppekraner er plassert i himlingen på bad/wc. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenskap. Røranlegget ble sannsynligvis oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2008. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.


Røranlegg og hovedstoppekran i kjøkken


Inspeksjonsluke med stoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør og hovedstrekk i plast. Røranlegget er trolig oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2008. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventil i soverom. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. omfattes ikke av takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske sprede-/fordelernettet er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 25 A hovedsikring, digital strømavleser og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2023: Montert komfyrvakt. Kurs til komfyrvakt trukket om til 4 mm. Montert en 4-veis stikkontakt. Montert én stikkontakt til vifte. Montert én stikkontakt under overskap, samt montert to stk. 4-veis uten jord i stue (utført av Boligelektrikeren, samsvarserklæring foreligger).

2024: Bad: Koblet til speillys levert av kunde. Soverom: Byttet ut gammel bryter til ny bryter. Kjøkken: Byttet ut gammel bryter til ny bryter. Gang: Byttet ut gammel bryter til ny bryter (utført av Boligelektrikeren, samsvarserklæring foreligger).

2026: Montert stikkontakt i soverom (utført av Wigør Elektro AS, samsvarserklæring foreligger).



Sikringsskap



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslange/brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming av boligen. Varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87 m.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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 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

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
2. Etasje	41			41	2
Kjeller		6		6	
SUM	**41**	**9**			**2**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2. Etasje	Gang, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod 1, kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6,4 m². Måleverdig areal er ca. 3 m² (BRA-e).

2. Etasje: Gang, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 2,4 m² (avrundet til 2 m², TBA). Takhøyde i stue er ca. 2,63 m.

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 1,0 m² og 5,2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA, ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelige byggetegninger er nedfotografert og derfor vanskelige å tyde. Opprinnelig kjøkken har byttet plass med soverom, slik at dagens soverom opprinnelig var kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Daniel Kittilsen Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	30		0	894.4 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse
Amtmann Meinichs gate 19B

Hjemmelshaver
AS Thygesonsgate 14

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2203/AS Thygesonsgt. 14	934798082	2203	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Daniel Kittilsen Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	24 406	*31.12.2025*	154 084	*07.07.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet i bygård med sentral og attraktiv beliggenhet på Sandaker/Torshov i Oslo kommune. Murgården ligger i en rolig gate med nærhet til friområdene Torshovparken og Torshovdalen. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Gangavstand til et bredt utvalg av forretninger, kafeer, spise- og serveringssteder samt øvrige fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder ved bl.a. Torshovparken, Birkelunden, Sofienbergparken, Akerselva Miljøpark samt kort vei til Nordmarka forøvrig. Gangavstand til Sandaker senter, Carl Berners plass,
Grünerløkka, Sagene og sentrum forøvrig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 2582 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst-, internvei og biloppstillingspllass.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 3.357,- pr.mnd (inkl.bla. kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av boligselskapet m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6,4 m², samt 2 kjellerboder på ca. 1,0 m² og 5,2 m².

Parkering: Gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	3825621-2.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.07.2026	Egenerklæring er fremvist	Gjennomgått		Nei
Megler	16.07.2026	Boliginformasjon fra megler	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	15.07.2026	Tidligere salgsprospekt er fremvist	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2026	
2	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: amtmann meinichs gate 19b (21-0241/26) . Vår ref.: 4142-1-2203 Dato: 07.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Thygesonsgt. 14
Organisasjonsnr:	934798082
Aksjonær:	Henriksen, Daniel Kittilsen
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	2203
Aksjeboenhetsnumer:	00004
Adresse:	Amtmann Meinichs Gate 19 B, 0482 OSLO
Aksjenummer:	4
Gnr.	224
Bnr.	30

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3825621-2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger 3 boder til hver leilighet. 1 på loftet, 2 i kjeller (en stor og en liten) Det er planlagt rehabilitering av vinduer. Kontakt styret for mer informasjon

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16362224660
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	3 513 420,13
Innfrielsesdato:	30.03.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16368834800
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	2 922 916,79
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 357,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 357,69	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	694,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 276,-
Annen formue:	24 406,-
Gjeld:	156 746,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16362224660
Restsaldo:	84 110,16
Kapitalkostnader:	1 861,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16368834800
Restsaldo:	69 973,69
Kapitalkostnader:	1 252,29
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 083,85,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: 11 NOV. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804083-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 19 A - B	Eiendom:	224/30
Tiltakshaver:	AS Tygesonsgate 14	Adresse:	Amtmann Meinichs gate 19 A, 0482 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/rep. Rehab. av bad

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 19 A - B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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

p.p. Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: AS Tygesonsgate 14, v/ Anneli Rundgren, Amtmann Meinichs gate 19 A, 0482 OSLO

enova

Energiattest



Adresse **Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **06.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320052**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80549997**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 238 kWh**



Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

AS Thygesongsgt. 14 – VEDTEKTER

Endringer senest vedtatt ordinær generalforsamling 11. desember 2003
Endringer senest vedtatt ordinær generalforsamling 29. april 2013

PARAGRAF 1

Aksjeselskapet Thygesonsgt.14 har til formål overtagelse, bebyggelse og drift av eiendommene Amtmann Meinichsgt.19 A og B, Oslo.

PARAGRAF 2

Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

PARAGRAF 3

Selskapets aksjekapital er kr. 111.000,- fordelt på 30 aksjer hver pålydende kr. 3.700,-. Aksjebevisene lyder på navn og er fullt innbetalt.

PARAGRAF 4

Hver aksje gir sammen med en andelsobligasjon i selskapets eiendommer, rett til leie av leilighet i bygget. Andelsobligasjonens størrelse er beregnet i forhold til de tilhørende leiligheters størrelse ifølge spesielt utarbeidet oversikt. Mellom selskapet og aksjonærene skal det opprettes enslydende leiekontrakter hvis tekst skal være vedtatt av generalforsamlingen. Selskapet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leieren eier aksjer og andelsobligasjoner som fastsatt for vedkommende leilighet og forøvrig oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen. Ingen aksjonær kan eie flere aksjer enn det antall som er nødvendig for å gi aksjeeieren rett til eie av en leilighet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv.

PARAGRAF 5

Styret fastsetter til enhver tid husleien. Leieboerne plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter.

PARAGRAF 6

Selskapets forretninger ledes av et styre som består av 3 medlemmer med varamenn som velges av generalforsamlingen for 1 år av gangen blant aksjonærene. Formannen velges særskilt. Styret ansetter forretningsfører. Selskapet tegnes av styrets formann og forretningsføreren i fellesskap.

PARAGRAF 7

Aksjenes omsettelighet er innskrenket idet enhver overdragelse av aksjene må godkjennes av styret. Aksjer kan kun selges sammen med tilhørende andelsobligasjon og kun i forbindelse med overdragelse av leilighet. Styret har frist på 20 dager til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer.

PARAGRAF 8

Vedtektene kan ikke endres uten 2/3 flertall av de avgitte stemmer blant aksjonærene på generalforsamlingen.

PARAGRAF 9

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. På generalforsamlingen behandles regnskap, samt foretas valg på styre og revisor.

PARAGRAF 10

På generalforsamlingen har hver leilighet en stemme. Ingen kan møte og avgi stemme for mer enn -1- leilighet. I tilfelle stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.
Forøvrig behandles de saker som er nevnt i innkallelsen. Aksjonærer som ønsker en sak behandlet av generalforsamlingen, må sende skriftlig melding herom til styret senest 21 dager før generalforsamlingen.

PARAGRAF 11

Innkallingen til generalforsamlingen skjer med minst 8 dagers og maksimum 20 dagers varsel til samtlige aksjonærer.

PARAGRAF 12

Selskapet kan ikke inngå i noen kontrakt med sine tillitsmenn uten generalforsamlingens godkjennelse.

HUSORDENSREGLER FOR THYGESONSGATE 14 AS

Vedtatt på årsmøtet 20. mai 2025

Et boligselskap utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen boligselskapet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på boligselskapets eiendom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor boligselskapet. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og boligselskapets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00: Lørdag, søndag og helligdager mellom kl. 23.00 og 10.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

3. Bruk og vedlikehold av leilighetene

3.1 Beboerne skal holde leilighetene med utstyr vedlike og i god stand. Skader som oppstår, må utbedres.

3.2 Tilstopping av vask, WC og avløp må unngås. Beboerne er pliktige til å foreta utbedring av skader på andres leilighet dersom skadene skyldes tilstopping.

3.3 Ildsted og elektrisk materiell i leilighetene må holdes i forskriftsmessig stand.

3.4 For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og liknende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

3.5 Det er ikke tillatt å installere mekaniske vifter på bad og kjøkken, siden det er naturlig/termisk oppdriftsventilasjon som ventilerer leilighetene.

4. Vaskeri

Tilgang til vaskeriet skjer ved at man skriver seg med fullt navn på reserveringsliste som henger på døren utenfor. Man kan reservere tid for én økt av gangen.

Øktenes tider er:

Mandag – fredag:	7- 11	11 – 14	14 – 18	18 – 21
Lørdag:	7- 11	11 – 14	14 – 18	18 – 21
Søndag:		11 – 14	14 – 18	18 – 21

Rydd opp etter deg og ikke la klær bli hengende på tørkestativene i flere dager.
Av hensyn til de som bor rett over vaskeriet, er det viktig å ikke bruke vaskemaskin eller tørketrommel utover de oppgitte tidene.

5. Orden i fellesområdene

Det er ikke tillatt å sette fra seg sportsutstyr, leker, barnevogner, sykler eller liknende i trapperom, ganger eller andre fellesarealer. I kjelleren er det egne rom for oppbevaring av sykler. Kasserte gjenstander skal ikke plasseres i fellesrom/fellesarealer uten ved snarlig bortkjøring og etter avtale med styret. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det må ikke legges ut mat som dyr kan få tak i.

6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholdere utenfor oppgang B, skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder utenfor oppgang B. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Eier er ansvarlig for at det utføres jevnlig funksjonskontroll på egne røykvarslere.

10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

11. Kontroll med utøy i leilighetene

Beboerne må melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller liknende. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten skal beboerne rette seg etter de pålegg som blir gitt av styret eller firmaet som styret engasjerer til å foreta desinfiseringen. Kostnader dekkes av beboer.

12. Fremleieforhold

Alle fremleieforhold må godkjennes av styret som har rett til å nekte fremleie dersom situasjonen tilsier det. Aksjonæren er ansvarlig overfor selskapet for de skader eller ulemper som selskapet eller de andre beboerne måtte ha av fremleieforholdet.

13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av boligselskapets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4142
AS THYGESONSGATE 14

Velkommen til årsmøte i AS THYGESONSGATE 14

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4142

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS THYGESONSGATE 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Diego Berg Hernandez er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helene Rossow og Maja Eliza Eilertsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4142 Årsregnskap 2025.pdf
2. AS Thygesonsgate 14 - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Otto Watne

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

- Ivar Røise
- Magnus Grønset

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

- Fredrik Wilhelm Bråthen
- Jakob Eide

Styrets årsrapport

Det har i perioden vært avholdt fire styremøter, men mesteparten av kommunikasjonen i styret har foregått med e-post, telefon, sms og WhatsApp gruppe-chat. Samarbeidet i styret har fungert tilfredsstillende.

Det har gjennom året vært smått og stort som har dukket opp av vedlikeholdsarbeid.

Låsen i ytterdøren i oppgang A måtte repareres. Dersom det på sikt skulle bli behov for ytterligere reparasjoner, så vil det bli en rimeligere og enklere jobb når noe allerede er tatt, forklarte låsesmeden. En del enkeltbeboere har fått refusjon for å fikse deler av låsen til egen ytterdør også.

Videre så har det vært gjort reparasjoner på både tørketrommel og vaskemaskin.

Det er behov for større dunker til restavfallet, så det er bestilt to større dunker som kommer innen kort tid. Videre er det planlagt å få satt opp treskjul/le over både disse og papirdunkene våre, da vil det se litt penere ut. Større endringer i søppelsystemet er også drøftet, men bl.a. på grunn av risiko for skade på kirsebærtrærne så tror vi en mindre og enklere løsning er best.

I fjor høst hadde vi besøk fra Brann- og redningsetaten som var inne i nesten alle leilighetene som har vedovn. De sjekket også i pipeløpet fra loftet og lukene i kjelleren, og fant at alt så fint ut. Siden vi nå har helt nye vinduer så blir leilighetene tettere og det ofte behov for å åpne vinduer for å lufte ordentlig slik at trekken i ovnen blir god.

Vi har med støtte fra Enova fått levert en enøkrapport som det forrige styret bestilte fra Obos prosjekt med anbefalinger av tiltak for å bedre energiøkonomien i bygningen.

Det enkleste og rimeligste tiltaket som Obos Posjekt anbefaler i rapporten er å isolere vannrørene som løper gjennom kjellerkorridoren, og det er allerede gjennomført. Rapporten er publisert på Vibbo. Styret vil videre arbeide med å skifte ut dørene i kjellerkorridoren med moderne branndører som tilfredsstiller dagens krav til brann- og tyverisikring. Et notat om dette fra Firesafe vil også bli publisert på Vibbo. Ellers har det lykkes styret å få leiet ut næringslokalet til en neglsalong, så nå er det igjen liv i lokalet, og selskapet mottar en hyggelig biinntekt. Det er styret svært fornøyd med. Vi håper at neglsalongen vil være en stabil og varig leietager.

AS THYGESONSGT. 14
ORG.NR. 934798082, KLIENTNR. 4142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 683 025	1 453 890	1 683 024	1 683 000
Andre inntekter	3	159 375	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 842 400**	**1 453 890**	**1 683 024**	**1 683 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-7 856	-7 938	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 875	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-90 535	-87 055	-92 000	-94 000
Konsulenthonorar		-212 631	-246 557	-50 000	0
Drift og vedlikehold	7	-293 426	-3 108 534	-215 000	-215 075
Forsikringer		-99 536	-90 118	-100 000	-112 000
Kommunale avgifter	8	-313 488	-287 815	-325 000	-328 000
Energi/fyring	9	-86 295	-86 876	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 462	-94 680	-100 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-108 794	-142 050	-120 500	-113 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 386 733**	**-4 228 958**	**-1 164 960**	**-1 130 505**
DRIFTSRESULTAT		**455 667**	**-2 775 068**	**518 064**	**552 495**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 001	47 041	0	0
Finanskostnader	12	-387 492	-282 997	-442 000	-373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-358 491**	**-235 956**	**-442 000**	**-373 000**
ÅRSRESULTAT		**97 176**	**-3 011 024**	**76 064**	**179 495**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-3 011 024		
Reduksjon udekket tap:		97 176	0		

AS THYGESONSGT. 14
ORG.NR. 934798082, KLIENTNR. 4142

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	777 769	785 625
SUM ANLEGGSMIDLER		**777 769**	**785 625**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 482	986
Forskuddsbetalte kostnader		8 525	8 153
Driftskonto OBOS-banken		363 779	107 067
Sparekonto OBOS-banken		712 073	1 749 569
SUM OMLØPSMIDLER		**1 085 859**	**1 865 775**
SUM EIENDELER		**1 863 628**	**2 651 400**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap	16	-5 153 962	-5 251 138
SUM EGENKAPITAL		**-5 042 962**	**-5 140 138**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 547 545	6 711 450
Borettsinnskudd	18	199 850	199 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 747 395**	**6 911 300**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 645	24 936
Leverandørgjeld		24 775	853 091
Påløpte renter		92 774	2 210
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 194**	**880 238**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 863 628**	**2 651 400**
Pantstillelse	19	15 199 850	15 199 850
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026
Styret i As Thygesonsgt. 14

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 683 025
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 683 025**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd - Oslo kommune	56 250
Tilskudd - Enova	103 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**159 375**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 325

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-9 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 250**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-204 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 625
Kostnader dugnader	-4 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-293 426**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-235 899
Feie- og tilsynsgebyr	-6 804
Renovasjonsgebyr	-70 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-313 488**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-86 295
SUM ENERGI / FYRING	**-86 295**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lyspærer og sikringer	-3 269
Vaktmestertjenester	-38 400
Renhold ved firmaer	-56 929
Snørydding	-3 393
Andre driftskostnader	-993
Trykksaker	-743
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 325
Andre kontorkostnader	-386
Porto	-90
Gave, ikke fradragsberettiget	-505
Bank- og kortgebyr	-2 759
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 794**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	739

Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 919
Andre renteinntekter	1 343
SUM FINANSINNTEKTER	**29 001**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-215 261
Pantegjeldsrenter	-172 206
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	**-387 492**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	777 769
SUM BYGNINGER	**777 769**

Tomten eies av selskapet
Gnr.224/bnr.30 M. flere

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 2024	793 561	
Avskrevet tidligere	-7 936	
Avskrevet i år 1%	-7 856	
		777 769
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**777 769**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	111 000
SUM AKSJEKAPITAL	**111 000**

Aksjekapitalen er på kr 111.000.
fordelt på 30 aksjer à kr 3.700,-
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-4 168 626	
Nedbetalt tidligere	505 228	
Nedbetalt i år	71 355	
		-3 592 043
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 951 947	
Nedbetalt i år	92 551	
		-2 955 502
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 547 545**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-199 850
SUM BORETTSINNSKUDD	**-199 850**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	199 850
Pantelån	6 547 545
TOTALT	**6 747 395**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	777 769
TOTALT	**777 769**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i AS Thygesonsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Thygesonsgate 14 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 selskapet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 925 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 2 AS Thygesonsgate 14 - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.04.2026

Protokoll til årsmøte 2025 for AS THYGESONSGATE 14

Organisasjonsnummer: 934798082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Martin Hernandez v/ OEF er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Bård Nordseth velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husordensregler

Husordensreglene for vårt boligselskap har ikke blitt oppdatert på flere år, og det er behov for en gjennomgang og oppdatering for å reflektere dagens behov og utfordringer. Dette arbeidet er viktig for å opprettholde et godt bomiljø og sikre at alle beboere er klar over sine rettigheter og plikter.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye husordensregler godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Alternativt bruk av næringslokalet

Fremmet av: Ivar Røise

På ekstraordinært årsmøte i fjor kom det forslag om styrefullmakt til undersøkelse av mulighetene for salg av næringslokalet ved siden av a-oppgangen. Forslaget ble vedtatt. Hva som egentlig ble vedtatt er uklart, siden forslagsteksten skrev om fullmakt til _undersøkelse_av_mulighetene_ for salg, mens vedtaksteksten var fullmakt til å _gjennomføre_salg_ av næringslokalet.

Salg av lokalet kan gi betydelige framtidige problemer m.h.t. uenigheter med kjøper om vedlikehold. Hva hvis taket skal repareres, f.eks.?

Jeg foreslår at i i stedet forsøker å finne alternativ bruk for arealet, dersom utleie ikke er attraktivt nok.

Det er et lokale, som hvis man legger ned litt oppfinnsomhet, kan gi mange muligheter for å forbedre trivselen og bomiljøet. Styret kan undersøke hva som finnes av ideer og muligheter for lokalet, og legge fram resultater av undersøkelsen til videre diskusjon.

Et knippe muligheter er

* Sykkelparkering, kanskje med en verkstedkrok.

* Overbygd "ute"areal med åpning mot bakgården.

* Mer bodplass.

* Utvidelse av tilliggende leilighet i 1. etasje, om de ønsker det.

* Avfallsrom (for å få vekk kassene utenfor b-oppgangen).

* Hobbylokaler.

* Dyrkeplass for urter og blomster.

Men det finnes sikkert enda flere.

Styrets innstilling
Styret mener at alternativ bruk av lokalet, som foreslått av beboeren, er et prosjekt som krever betydelig tid, engasjement og dedikasjon fra beboerne, noe vi ikke kan være sikre på å kunne opprettholde på lang sikt.

Vi ser derfor på det som mer hensiktsmessig å vurdere salg av lokalet, enten som næringslokale eller som boligformål, da dette gir mer forutsigbare økonomiske rammer for sameiet og sikrer at vedlikeholdet blir håndtert på en ordentlig måte. I tillegg, dersom lokalet blir solgt, kan inntektene brukes til å nedbetale eksisterende gjeld, noe som vil bidra til å styrke økonomien i sameiet. Vi håper at dette gir et klart bilde av vår vurdering og innstilling til saken.

Styret støtter ikke forslaget til forslagstiller og anbefaler at det stemmes mot.

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

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Otto Watne (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Otto Watne

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maja Eliza Eilertsen (18 stemmer)
Magnus Grønset (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maja Eliza Eilertsen
Magnus Grønset

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Jun Grøttland (18 stemmer)
Torstein Gustad Jørgensen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Jun Grøttland
Torstein Gustad Jørgensen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: 11 NOV. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804083-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 19 A - B	Eiendom:	224/30
Tiltakshaver:	AS Tygesonsgate 14	Adresse:	Amtmann Meinichs gate 19 A, 0482 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/rep. Rehab. av bad

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 19 A - B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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

p.p. Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

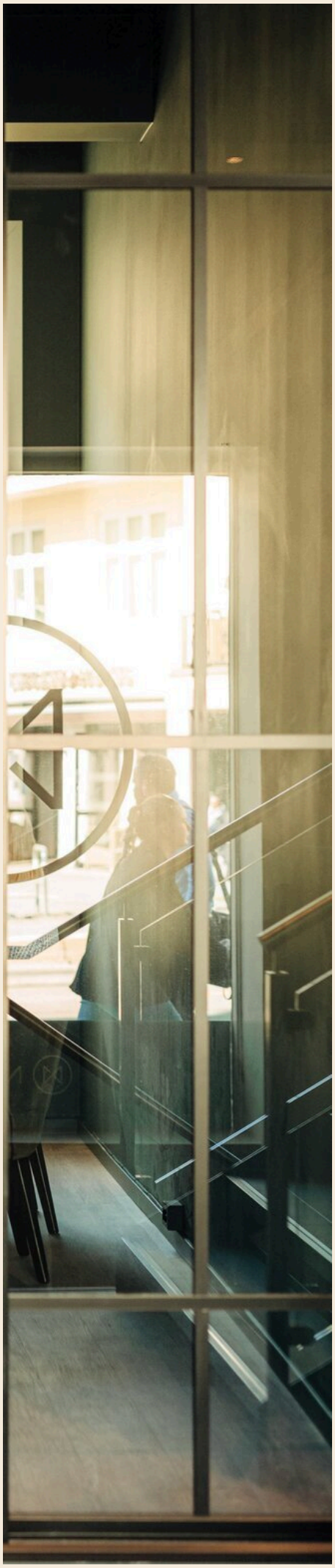
Kopi til: AS Tygesonsgate 14, v/ Anneli Rundgren, Amtmann Meinichs gate 19 A, 0482 OSLO

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0241/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Amtmann Meinichs gate 19B 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Løren
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921