NORDVIK

Thorvald Meyers gate 2B

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
57	Om boligen
68	Nabolagsprofil
69	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker & skjermet 3-roms hjørneleilighet fra 2015 m/ sørvestvendt balkong & felles takterrasse -V.v, fyring & nett inkl.

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 880,-**
Totalpris	**8 098 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 189,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

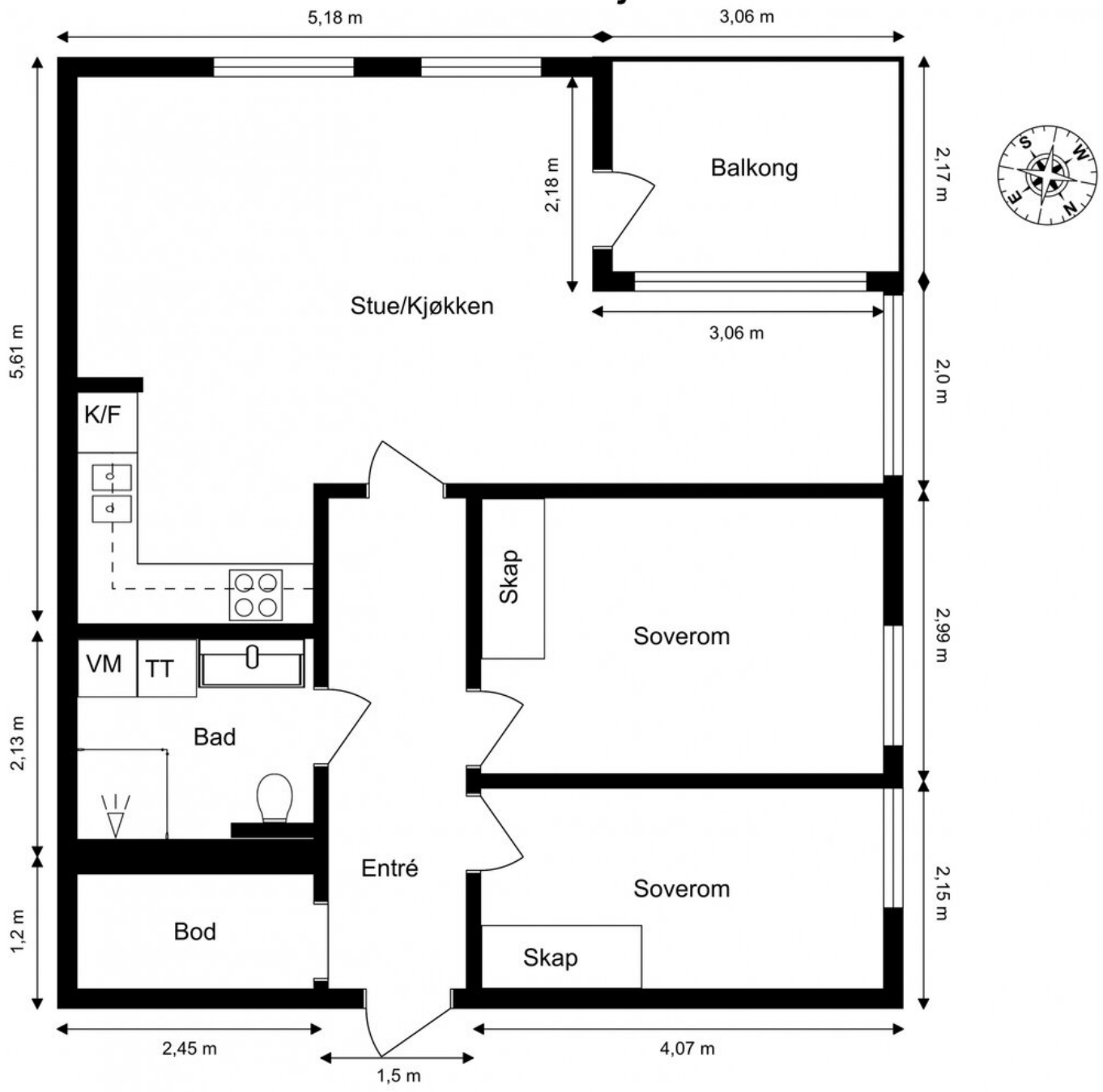
Velkommen til moderne 3-roms hjørneleilighet med gjennomgående høy standard, delikate overflater og elegant 1-stavs parkett. Leiligheten har en luftig og funksjonell planløsning bestående av entré med innvendig bod, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en solrik balkong på 7 kvm, to gode soverom samt et stilrent bad. Boligen ligger i et bygg fra 2015 og byr på moderne kvaliteter som vannbåren gulvvarme, heis, felles takterrasse, garasjeanlegg og gode materialvalg. Her bor du attraktivt til i Ringnes Park, med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud, parker og øvrige fasiliteter.

-Lekker 3R hjørneleilighet fra 2015 med heis
-Solrik balkong på ca. 7m²
-Garasjeleie*
-Vannbåren gulvvarme
-Felles takterrasse
-Balansert ventilasjon
-Kjellerbod på 8m²
-Easy living
-Familievennlig

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Thorvald Meyers gate 2B 0555 OSLO
1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.




























Ringnes






gorenje
Miele


gorenje
Miele


EN SKIKKELIG DIGG KOKEBOK 2
Miele














LOUISIANA
HUMLEBÆK · DENMARK






Series 6
Bomull
Skåptorrt
Stryktorrt
Sport
Handdukar
Mix
Program varmt
Status
SelfCleaning Condenser








R

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
36-0177/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 2B, 0555 OSLO
Gnr 225, bnr 459, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Frederik Klaveness

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
211 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 111 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 8 kvm.

Standard
Entré
Entréen gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten med lyse og delikate overflater samt et pent flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Her er det god plass til oppheng for yttertøy, oppbevaring av sko og sittebenk. I tilknytning til entréen finner du en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Boden kan enkelt innredes med hyller og oppheng for optimal utnyttelse av plassen, og passer perfekt til oppbevaring av yttertøy, sko og øvrige hverdagsartikler man ønsker lett tilgjengelig.

Stue
Stuen er romslig med en luftig og gjennomtenkt planløsning som gir gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til en stor sofa med tilhørende sofabord og TV-benk, samtidig som det er god plass til et lengre spisebord. Som hjørneleilighet får du ekstra gode lysforhold med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære. Leiligheten er malt i tidsriktige farger og har pent 1-stavs parkettgulv som gir et helhetlig og moderne uttrykk.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på hele 7

kvm. Den overbygde balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i vår- og sommerhalvåret, og har god plass til utemøbler, grill og beplantning. Selger opplyser at det er sol på balkongen fra ca. klokka 08 til 17 på sommerstid.

Kjøkken
Tiltalende og stilrent kjøkken fra Aubo med lyse, glatte fronter som harmonerer godt med den øvrige innredningen. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og vaskekum. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert oppvaskmaskin og stekeovn, samt frittstående kjøl-/fryseskap. Det er installert både waterguard og komfyrvakt. Ventilator over platetoppen er koblet til balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet og stuen ligger i en åpen løsning som skaper en luftig og sosial sone i boligen.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet fremstår som innbydende og lunt, med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Rommet har også gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap med skyvedører. Begge soverom vender ut mot rolige omgivelser.

Det andre soverommet er også av god størrelse med plass til seng, nattbord og eventuelt en pult, og kan enkelt tilpasses ulike behov. Det egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og kan også benyttes som et kombinert oppholds- og oppbevaringsrom.

Bad
Stort og pent flislagt bad fra 2015 med elektriske varmekabler og innfelte downlights i taket som gir en behagelig og moderne belysning. Innredningen består av servant med skuffeseksjon, vegghengt speil med belysning, vegghengt toalett og dusjvegger i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og badet har også god plass til tørketrommel dersom man ønsker det.

Parkering
*Sameiet har et garasjeanlegg hvor det tidvis er muligheter for å kjøpe og leie garasjeplasser. Garasjeanlegget består av 16 seksjoner.

Garasjeseksjonen er organisert som et eget tingsrettslig sameie med like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass. Sameiet har fortrinnsrett til å leie garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn eier av Seksjon i Sameiet. Usolgte garasjeplasser eies likevel av utbygger, som fritt kan disponere over disse ved salg, utleie el. Utbygger kan fastsette egne sameievedtekter for Garasjeseksjonen.

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
2019: Malt alle vegger.
2022: oppgradert med ny kjøkkenvask og armatur
2022: oppgradert med nytt armatur på badet
2024: oppgradert bad med nye speil, dusjlister, dusjarmatur

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Modernisering 2019 Alle vegger malt. Noen steder også sparklet. Av eier/malemester Arunas. Modernisering 2019 Nye dimmere alle rom. Nye stikkontakter og TV-signal-opplegg. ALEL elektriker og Telenor. Modernisering 2022 Nye hengelamper alle rom i 2021/22. Utført av eier. Modernisering 2022: Ny kjøkkenvask og og armatur. Ny armatur vask bad. Rørlegger Rørprosjekt AS. Modernisering 2024: Bad: nytt speil med baklys. Malt baderomsmøbel. Nytt dusjarmatur. Nye dusjlister. Rørlegger Comfort Storo.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg 2026.

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 salg 2026.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags

isoler-/energiglass.

____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Leiligheten har brann-/lydhemmende entrédør (B30/dB40) og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

_____

Merknad: Entrédøren subber litt i terskel, denne bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adkomst til en sørvestvendt, overbygd balkong p åca 7 kvm. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord, rekkverket er kledd innvendig med fasadeplater og blikk. Det er montert varmelampe, stikkontakter og utebelysning.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG2
Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt (0,6 cm høydeforskjell fra dørterskel til dusjvegger). Det er ikke etablert en oppbrett av membran på terskelen. Kravet på byggningstidpunktet var 1:100 fallforhold utenfor dusjsonen. Dette gjelder på baderomsgulvet hvor det ikke er oppbrett av membran på terskel.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Sonestyrt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten om bod og bad (bad har elektriske varmekabler), med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg (Fortum).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 777 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 189,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett, varmtvann, fjernvarme til gulv, kommunale avgifter, strøm til fellesområder, bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader lik: 604,-
Internett: 419,-
TV: 207,-
Felleskostnader brøk 3 959,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 728 936,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 915 743,- pr. 2024
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
Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Thorvald Meyers Gate 2, orgnr. 916028164

Om sameiet
Sameiet består av 24 seksjoner, hvorav garasjen er én. Thorvald Meyers Gate 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916 028 164, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, gårds- og bruksnummer: 225/459.

Seksjonene ligger i to separate bygg, henholdsvis Seksjon 1-18 (i fellesskap "Ringnes Øvre") og Seksjon 19-24 (i fellesskap "Ringnes Villa"). Seksjon 18 er en næringsseksjon bestående av [16] garasjeplasser.

ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets arbeid:
Styret har avholdt fem møter siden forrige årsmøte. I tillegg utføres styrearbeid mellom møtene, og styret gjør avklaringer seg imellom ved behov i en meldingsgruppe. Vi har sett økt behov for vedlikehold, blant annet har det vært behov for utskiftning av deler i heis i begge bygg, utskiftning av fliser i inngangspartiet til 2B og utskiftning av lysarmaturer i fellesområder. Totalt utgifter til vedlikehold var kr 336 944 i 2025, mot kr 199 064 i 2024. Generelt antar vi at det å holde bygningsmassen i god stand blir en viktig oppgave for styret i årene fremover.

Prosessen med avklaring av barnehagens bruk av vår tomt pågår fortsatt og har krevd mye arbeid fra styret. Styret har jobbet med overgangen til fiberbredbånd, installasjon i den enkelte boenhet vil skje fortløpende i løpet av juni måned. Skiftet fra Telenor til GlobalConnect som leverandør skjer 1.7.

Styret har ellers jobbet med å gjennomgå avtaler med diverse leverandører av tjenester og fortsetter oppfølgingen av disse, for å sikre at vi får gode tjenester til riktig pris.

Sameiet gikk i 2025 med et underskudd på kr 28 038. Økonomien er trang, og vi har derfor lite rom for å gjøre noe ut over det helt nødvendige. Styret er opptatt av å holde kostnadene nede så langt det er forsvarlig mtp å opprettholde dagens nivå på bygningene er et viktig fokus. Samtidig mener styret at det er behov for å øke «bufferen» vi har til å takle uforutsette hendelser, og vil derfor øke felleskostnadene fra 1. juli 2026. Målet er å sikre at vi har en buffer på minimum 2 måneders inntekt innen 1. juli 2027, og økningen vil bli satt med sikte på å nå dette målet. Styret jobber fortsatt med hvordan vi skal etterleve vedtektenes bestemmelser om deling av utgiftene mellom 2 B og 2 D. Vi har foretatt en gjennomgang som viser at det ikke har vært vesentlig feil fordeling i perioden fram til og med 2024, men vil fortsette arbeidet med å få på plass en løsning som fordeler kostnadene etter vedtektene.

Det ble vedtatt på årsmøtet for 2026 at:
-TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.
-Sameiet godkjenner etablering av utestue på terrassen til seksjon 401 ihht søknaden fremmet på Årsmøte 29. April 2026. Etablering og eventuelle nødvendige avklaringer skal ikke koste sameiet noe.
-Styret bes fremme forslag om vedtektsendring som gir beboerne i Villa lik tilgang til takterrassen i Øvre som beboerne i Øvre. Det skal også legges frem forslag til hvordan takterrassen blir bedre, godt vedlikehold og samtidig at bruken ikke er til ubehag for de nærmeste naboene. Beboerne i Villa gis midlertidig rett til å bruke takterassen, inntil punkt 1 er avklart.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 4 413,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 28 038,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 124 390,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
-Grilling på takterrassen er kun tillatt med sameiets felles gassgrill.
-Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Dyrehold
Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nu
Polisenr. 992044

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 287 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grünerløkka har et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, spisesteder og frisører.

Området høster en rekke av Oslos beste restauranter og butikker. Populære restauranter i området som er verdt et besøk er blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Trattoria Populare og Nedre Foss Gård. Her finner du også en rekke kafeer/bakerier som blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Sunt og godt, Espresso House og Godt brød.

Kun fire minutter med gange ligger Ringnes Park Senter med et variert tilbud av butikker og tjenester, blant annet dagligvare, treningssenter, apotek, blomsterbutikk, bakeri og kino. Området har svært gode kollektivforbindelser, med både trikk og buss i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen.

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken finner du ca 12 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smak av Italia og en mengde andre butikker.

For den som ønsker å trene innendørs finner du Sats på Ringnes Park, Klatreverket på Grünerløkka, Myrens Sportssenter, Sats Ila og CREW. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille og Beierbrua like ved.

Grünerløkka, kjennetegnet med sitt pulserende og yrende folkeliv, er et område som det er svært lett å bli glad i. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.08.2015.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (S-4729). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående byggesaker-
Thorvald Meyers gate 2 A - etablering av takterrasse for uteservering
Saksnummer 2025/22375 - Byggesak
Mottatt sak 01.12.2025
Status Rammetillatelse gitt

Thorvald Meyers gate 2 A - gjenetablering av inngangsparti og utvidelse og ombygging av resepsjonsområde
Saksnummer 2025/12488 - Byggesak
Mottatt sak 16.10.2025
Status Rammetillatelse gitt

Thorvald Meyers gate 7 - etablering av produksjonsbakeri i underetasjen
Saksnummer 2026/03196 - Byggesak
Mottatt sak 19.03.2026
Status Under behandling

Biermanns gate 6 - bruksendring fra kontor til ambassade
Saksnummer 2025/08300 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202459772
Status Under behandling

Biermanns gate 2 - fasadeskilt - Sagene skole
Saksnummer 2026/03563 - Byggesak
Mottatt sak 27.03.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Vogts gate 13 A - bruksendring av areal i kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/23265 - Byggesak
Mottatt sak 17.12.2025
Status Under behandling

Vogts gate 26 - oppføring av boligbygg
Saksnummer 2025/09104 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202020274
Status Igangsettingstillatelse gitt
Bygge skal bestå av seks etasjer med 16 boenheter.

Holsts gate 9A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/04124 - Byggesak
Mottatt sak 01.09.2025
Status Igangsettingstillatelse gitt

Sannergata 2 og 4 - bruksendring, tilbygg, fasadeendring og påbygg
Saksnummer2 025/08811 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202212306
Status Tillatelse til endring gitt

Sandakerveien 3 - oppføring av skilt og dør i bærevegg - Sagene folkebad
Saksnummer 2026/01218 - Byggesak
Mottatt sak 03.02.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

- Pågående plansaker -
Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
Status Under behandling
Oppdraget omfatter forprosjekt med utarbeidelse av en ny reguleringsplan for Vogts gate–Toftes gate. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.? Da må dagens parkeringsareal omdisponeres til fortausareal, som igjen innebærer å omregulere gata. Ny reguleringsplan skal ivareta varelevering og HC- parkering. Forprosjekt for Vogts gate–Toftes gate omfatter nødvendig forståelse, mobilitets- og trafikkanalyser, tegningsgrunnlag og kalkyle for gjennomføring og ny reguleringsplan for arealene. Konseptvalg anses ikke nødvendig for dette prosjektet, da transportsystemet ikke skal endres. Prosjektet går derfor direkte til forprosjektfase med reguleringsplan. Prosjektet dreier seg om Vogts gate og Toftes gate fra Åsengata til Schleppegrells gate. Les mer her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/opprustning-av-vogts-gate/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/459/2:
18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Bestemmelse om biloppstillingsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av eskisterende bygninger
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278 Snr:1 og samtlige seksjoner videre til og med: Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278 Snr:508
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Bestemmelse om gjensdig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Rett til felles bruk av felles repos/trapp fra Biermannsgt.
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278 Snr:1 og samtlige seksjoner videre til og med: Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278 Snr:508
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Rett til felles bruk av felles repos/trapp på gnr. 225 bnr. 459 fra Toftes gate
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles stikkledning for gnr. 225 bnr. 458, 460 ,459 og 278
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tre stående i grensen. Vedlikehold og ansvar dekkes av gnr. 225 bnr. 460
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2026 - Dokumentnr: 572021 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.05.2015 - Dokumentnr: 405031 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/2154

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Gjensidig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459
Bestemmelse om drift og vedlikehold

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278 Snr:1 og samtlige seksjoner videre til og med: Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278 Snr:508
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Gjelder rørmningsvei
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor

sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Mulighet for lang overtakelse dersom ønskelig, god tid til å selge egen bolig!

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
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet (Har en del info fra før) kr. 8 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger og overtakelse gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg rørlegger kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 151 175,- 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 3. juni 2026

Megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Thorvald Meyers gate 2B

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**2 min** 0.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**6 min** 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**7 min** 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**13 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**15 min** 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**7 min** 0.6 km
Hersleb videregående skole	**18 min**

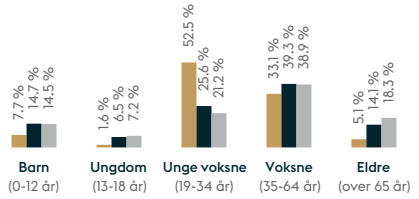
Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	**1 min** 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**1 min** 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	**16 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**26 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.4 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 72 barn	**2 min** 0.1 km
Hallenparken barnehage (1-6 år... 88 barn	**4 min** 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sagene skole	2 min
Hallenhagen	3 min
SATS Ringnes Park	3 min
Sagene Squash Senter	4 min

«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Thorvald Meyers gate 2B , 0555 OSLO OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 459, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1511 **Eiendomsverdi ref nr:** VT5401

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Takstobjektet er en 3-roms selveier-leilighet. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 73 m². Planløsningen består av entré, bod, 2 soverom, bad og en åpen stue/kjøkken -løsning. Det medfølger en kjellerbod på ca 8 kvm.
Leiligheten har en balkong på ca 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår moderne og i god stand. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass.
Leiligheten har brann-/lydhemmende entrédør (B30/dB40) og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stuen er det adkomst til en sørvestvendt, overbygd balkong på ca 7 kvm. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord, rekkverket er kledd innvendig med fasadeplater og blikk. Det er montert varmelampe, stikkontakter og utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett, flis i entré og bad.
Vegger: Sparklet-/malt gips, flis på bad.
Tak: Sparklet-/malt gips i entré og bad, malt betongplank (etasjeskille) i øvrige rom.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med flislagte vegger og gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med malte gipsplater med innfelte downlights. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med bakbelysning, veggmontert toalett, dusjvegger i herdet glass og opplegg for vaskemaskin/tørketommel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Dokumentasjon: FDV mappe.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Aubo. Kjøkkenet har innredning med glatte, malte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.
Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ti ladet balanserte anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er plassert i himlingen på badet.
Det er avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluftskanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i boden.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sonestyrt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten om bod og bad (bad har elektriske varmekabler), med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg (Fortum).

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

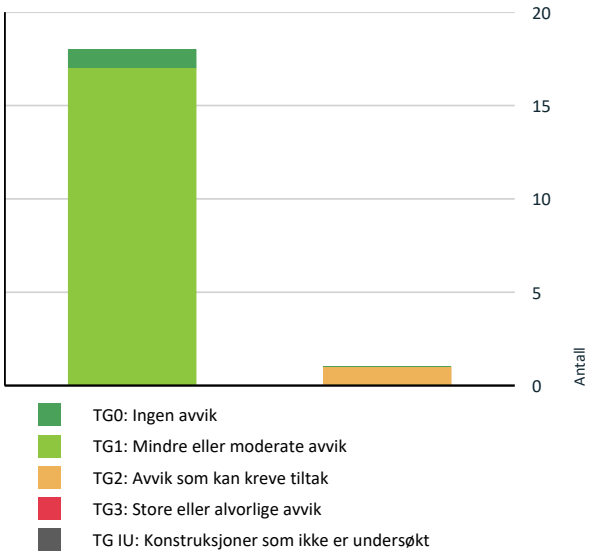
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Alle vegger malt. Noen steder også sparklet. Av eier/malemester Arunas.
2019	Modernisering	Nye dimmere alle rom. Nye stikkontakter og TV-signal-opplegg. ALEL elektriker og Telenor.
2022	Modernisering	Nye hengelamper alle rom i 2021/22. Utført av eier.
2022	Modernisering	Ny kjøkkenvask og og armatur. Ny armatur vask bad. Rørlegger Rørprosjekt AS.
2024	Modernisering	Bad: nytt speil med baklys. Malt baderomsmøbel. Nytt dusjarmatur. Nye dusjlister. Rørlegger Comfort Storo.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann-/lydhemmende entrédør (B30/dB40) og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

_____

Merknad: Entrédøren subber litt i terskel, denne bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en sørvestvendt, overbygd balkong på ca 7 kvm. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord, rekkverket er kledd innvendig med fasadeplater og blikk. Det er montert varmelampe, stikkontakter og utebelysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett, flis i entré og bad.

Vegger: Sparklet-/malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips i entré og bad, malt betongplank (etasjeskille) i øvrige rom.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Merknad: Parketten på kjøkkenet er noe skjoldete, da dette området blir hyppigere brukt enn øvrige gulvoverflater. Ellers er det stedvis hakk og riper. Overflater gis TG1, men vær klar over nevnte forhold.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med flislagte vegger og gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med malte gipsplater med innfelte downlights. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med bakbelysning, veggmontert toalett, dusjvegger i herdet glass og opplegg for vaskemaskin/tørketommel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Dokumentasjon: FDV mappe.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

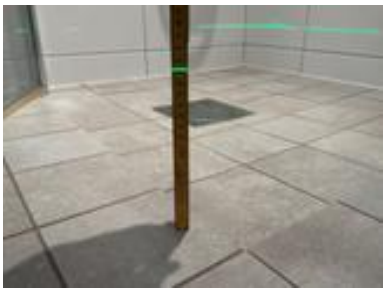
Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt (0,6 cm høydeforskjell fra dørterskel til dusjvegger). Det er ikke etablert en oppbrett av membran på terskelen. Kravet på byggningstidpunktet var 1:100 fallforhold utenfor dusjsonen. Dette gjelder på baderomsgulvet hvor det ikke er oppbrett av membran på terskel.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.





ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med bakbelysning, veggmontert toalett, dusjvegger i herdet glass og opplegg for vaskemaskin/tørketommel.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft i spalte under dørbladet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende vegg fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Aubo. Kjøkkenet har innredning med glatte, malte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet til det balanserte anlegget.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er plassert i himlingen på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluftskanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i boden.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sonestyrt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten om bod og bad (bad har elektriske varmekabler), med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg (Fortum).

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

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

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse.



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

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

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

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

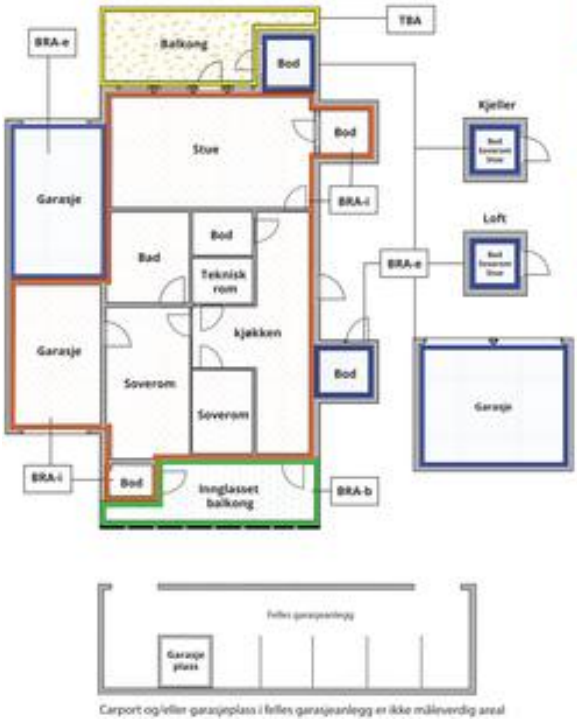
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73			73	7
Kjeller (nabobygg)		8		8	
SUM	**73**	**8**			**7**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod, entré		
Kjeller (nabobygg)		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentarer under "tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	459		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thorvald Meyers gate 2B

Hjemmelshaver
Klaveness Frederik Romenstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Grünerløkka i Oslo, i et etablert boligområde. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, butikker, serveringssteder og rekreasjonsområder langs Akerselva.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Beboerparkering i gaten etter gjeldene bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frederik R Klaveness	9578-5999-4-2600293	2026-05-28 14:50:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0177/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 2B, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Frederik Klaveness

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 992044
Forsikret i: If

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?
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: Modernisering 2019 Alle vegger malt. Noen steder også sparklet. Av eier /malemester Arunas. Modernisering 2019 Nye dimmere alle rom. Nye stikkontakter og TV-signal-opplegg. ALEL elektriker og Telenor. Modernisering 2022 Nye hengelamper alle rom i 2021/22. Utført av eier. Modernisering 2022: Ny kjøkkenvask og og armatur. Ny armatur vask bad. Rørlegger Rørprosjekt AS. Modernisering 2024: Bad: nytt speil med baklys. Malt baderomsmøbel. Nytt dusjarmatur. Nye dusjlister. Rørlegger Comfort Storo.

---

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: Tilstandsrapport ifm salg 2026

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 salg 2026

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0177/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frederik R Klaveness	**2026-05-28**

Identifikasjon

Frederik R Klaveness

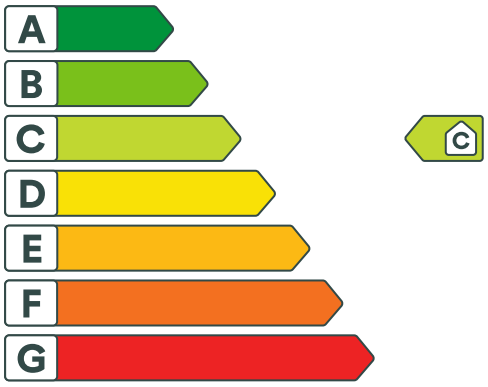
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Thorvald Meyers gate 2B, 0555 OSLO	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302271**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300417267**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **459**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0105**



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 **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert 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
106,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
106,88 kWh/m²	**9 247 kWh**



Thorvald Meyers gate 2B, 0555 OSLO

Detaljering

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



Thorvald Meyers gate 2B, 0555 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0177/26 . Vår ref.: 7534-1-02 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Thorvald Meyers Gate 2
Organisasjonsnr:	916028164
Seksjonseier:	Klaveness, Frederik Romenstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 2 B, 0555 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	225
Bnr.	459

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 992044.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte sameiere har bruksrett til parkeringsplass i sameiets garasjeseksjon 18, gnr. 225, bnr. 459. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/parkering iht. enhver tid gjeldene prisliste. Hvis seksjonseier har kjøpt bruksrett til garasje i Ringnes Park Vest (nord) , gnr. 225, bnr. 278 ,snr. 505 må vi også motta salgsmelding om denne. Dersom bruksrett til parkeringsplass i Ringnes Park Vest (nord) skal selges separat til annen seksjonseier i Ringnes Park Vest Sameie (kan ikke selges eksternt) må selger skrive under på en erklæring om overdragelse av bruksrett til parkering, og selv sørge for tinglysing i grunnboka. Eiendomsbetegnelsen til garasjeseksjonene er henholdsvis gnr. 225, bnr. 278, snr. 504 (sør) eller 505 (nord). Rettigheten er tinglyst på garasjeseksjonen under servitutter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 189,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	604,00	
Internett	419,00	
TV	207,00	
Felleskostnader brøk	3 959,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	54,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 413,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Joakim Solhaug, e-post: thorvald-meyers-gate-2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7534
SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2026 kl. 19:00, Ringnes Brygghus.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av revisor
9. Søknad om etablering av utestue på terrasse seksjon 401
10. Juridisk vurdering av vedtektene punkt 2.2.1

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Joakim Solhaug velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Solhaug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Jonassen og Thomas Braskereid er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat overføres fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7534 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000. Dette er samme beløp som det har vært i mange år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet 2025 valgte styreleder og tre styremedlemmer for 2 år. Det er dermed bare ett styremedlem som er på valg i år. Thomas Braskereid har takket ja til å ta gjenvalg.

Årsmøtet 2025 valgte ikke valgkomite.

Innstilling

Styret anbefaler at det velges en valgkomite på årsmøtet. Det fremmes ikke forslag til kandidater til valgkomiteen, årsmøtet oppfordrer til å finne en fra 2B og en fra 2D til valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Thomas Braskereid
  (gjenvalg)

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS har gitt beskjed om at EY overfører revisorvirksomheten sin til nytt firma, CEDRA. Styret har kontaktet OBOS for å få avklart om vi bør bli med over til CEDRA som revisor eller bytte til annen revisor. Vi håper å ha svar fra dem før årsmøtet.

Styrets innstilling

Alternativt forslag vil fremmes i årsmøtet dersom det blir aktuelt med annen revisor.

Forslag til vedtak

CEDRA velges som sameiets revisor.

Sak 9

Søknad om etablering av utestue på terrasse seksjon 401

Forslag fremmet av:
Odd Egil Aasen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker med dette om Sameiets godkjenning til å etablere en utestue av typen StarlightElegance fra Utedesign på vår terrasse tilknyttet seksjon 401, beliggende i 4. etasje. Tiltaket innebærer en lett, modulbasert konstruksjon med glassfelt og aluminiumrammer, montert oppå eksisterende terrassegulv ihht vedlagte søknad.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner etablering av utestue på terrassen til seksjon 401 ihht søknaden fremmet på Årsmøte 29. April 2026.

Vedlegg

2. Sak vedr 2B 401.pdf

Sak 10

Juridisk vurdering av vedtektene punkt 2.2.1

Forslag fremmet av:
Martin Jonassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener at det er grunn til å stille spørsmål om reguleringsplanen bestemmelser om felles uteoppholdsareal skal forstås slik at takterrassen er ment å være felles for alle i sameiet. I så fall vil vedtektene punkt 2.2.1 være i strid med eierseksjonsloven § 27 femte ledd siste punktum, jf. § 7 andre ledd. Sameiets felles uteoppholdsarealer på bakkebland er av lav kvalitet, særlig pga. biltrafikken. Jeg antar at flertallet ikke ønsker en frivillig endring av vedtektene på dette punkt. Derfor mener jeg at styret bør innhente en juridisk vurdering av det nevnte spørsmålet, f.eks. fra OBOS, som jeg antar at vi kan få rimelig juridisk bistand fra. Det er punkt 1 i forslaget nedenfor.

Jeg forstår at beboerne i Øvre er bekymret for økt bruk av takterrassen. All eventuell fremtidig bruk av takterrassen fra vår side vil naturligvis følge ordensreglementet. Det er for tiden fem barnefamilier som bor i Villaen. Jeg foreslår at årsmøtet gir beboerne i Villa midlertidig rett til å bruke takterrassen, inntil lovligheten av vedtekene er avklart.

Styrets innstilling

Styret påpeker at forslagets punkt 2 krever 2/3-flertall, fordi en vedtektsendring ville krevd slikt flertall.

Forslag til vedtak

1. Styret gis fullmakt til å innhente en juridisk vurdering av bestemmelsen i vedtektenes punkt 2.2.1 om enerett til bruk av takterrassen.

2. Beboerne i Villa gis midlertidig rett til å bruke takterassen, inntil punkt 1 er avklart.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av:

Leder:

Joakim Solhaug, Thorvald Meyers Gate 2 D

Styremedlemmer:

Mette Johrde Thorvald Meyers Gate 2 B
Odd-Egil Aasen Thorvald Meyers Gate 2 B
Thomas Braskereid Thorvald Meyers Gate 2 D
Øystein Rudjord Thorvald Meyers Gate 2 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo er også foretrukket kanal om du ønsker å kontakte styret med forslag eller meldinger om noe som ikke er i orden.

Generelle opplysninger om Sameiet Thorvald Meyers Gate 2

Sameiet består av 24 seksjoner, hvorav garasjen er én.

Thorvald Meyers Gate 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916 028 164, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, gårds- og bruksnummer: 225/459.

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

Sameiet Thorvald Meyers Gate 2 har ingen ansatte.

Regnskap, forvaltning og revisjon

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har avholdt fem møter siden forrige årsmøte. I tillegg utføres styrearbeid mellom møtene, og styret gjør avklaringer seg imellom ved behov i en meldingsgruppe.

Vi har sett økt behov for vedlikehold, blant annet har det vært behov for utskiftning av deler i heis i begge bygg, utskiftning av fliser i inngangspartiet til 2B og utskiftning av lysarmaturer i fellesområder. Totalt utgifter til vedlikehold var kr 336 944 i 2025, mot kr 199 064 i 2024. Generelt antar vi at det å holde bygningsmassen i god stand blir en viktig oppgave for styret i årene fremover.

Prosessen med avklaring av barnehagens bruk av vår tomt pågår fortsatt og har krevd mye arbeid fra styret.

Styret har jobbet med overgangen til fiberbredbånd, installasjon i den enkelte boenhet vil skje fortløpende i løpet av juni måned. Skiftet fra Telenor til GlobalConnect som leverandør skjer 1.7.

Styret har ellers jobbet med å gjennomgå avtaler med diverse leverandører av tjenester og fortsetter oppfølgingen av disse, for å sikre at vi får gode tjenester til riktig pris.

Sameiet gikk i 2025 med et underskudd på kr 28 038. Økonomien er trang, og vi har derfor lite rom for å gjøre noe ut over det helt nødvendige. Styret er opptatt av å holde kostnadene nede så langt det er forsvarlig mtp å opprettholde dagens nivå på bygningene er et viktig fokus. Samtidig mener styret at det er behov for å øke «bufferen» vi har til å takle uforutsette hendelser, og vil derfor øke felleskostnadene fra 1. juli 2026. Målet er å sikre at vi har en buffer på minimum 2 måneders inntekt innen 1. juli 2027, og økningen vil bli satt med sikte på å nå dette målet.

Styret jobber fortsatt med hvordan vi skal etterleve vedtektenes bestemmelser om deling av utgiftene mellom 2 B og 2 D. Vi har foretatt en gjennomgang som viser at det ikke har vært vesentlig feil fordeling i perioden fram til og med 2024, men vil fortsette arbeidet med å få på plass en løsning som fordeler kostnadene etter vedtektene.

SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2
ORG.NR. 916028164, KLIENTNR. 7534

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 591 722	1 428 194	0	1 667 433
Ladeinntekter elbil		6 845	9 172	0	0
Andre inntekter		0	124 997	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 598 567**	**1 562 363**	**0**	**1 667 433**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	0	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	0	-25 000
Revisjonshonorar	5	-13 871	-6 326	0	-6 903
Forretningsførerhonorar		-62 910	-60 035	0	-65 615
Konsulenthonorar		0	-3 638	0	0
Drift og vedlikehold	6	-336 944	-199 064	0	-308 000
Forsikringer		-116 295	-108 230	0	-130 000
Kommunale avgifter	7	-258 602	-239 661	0	-271 000
Energi/fyring	8	-360 972	-350 095	0	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 068	-151 861	0	-170 000
Andre driftskostnader	9	-280 868	-263 094	0	-288 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 628 054**	**-1 410 529**	**0**	**-1 543 043**
DRIFTSRESULTAT		**-29 487**	**151 834**	**0**	**124 390**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 448	1 102	0	0
Finanskostnader		0	-20	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 448**	**1 082**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-28 038**	**152 916**	**0**	**124 390**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	7 351		
Til opptjent egenkapital:		0	145 565		
Fra opptjent egenkapital:		-28 038	0		

SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2
ORG.NR. 916028164, KLIENTNR. 7534

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		446	7 948
Forskuddsbetalte kostnader		46 612	41 264
Driftskonto OBOS-banken		167 168	178 164
Sparekonto OBOS-banken		394	380
SUM OMLØPSMIDLER		**214 619**	**227 757**
SUM EIENDELER		**214 619**	**227 757**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		117 527	145 565
SUM EGENKAPITAL		**117 527**	**145 565**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 835	22 416
Leverandørgjeld		6 426	15 752
Skyldige offentlige avgifter	11	3 525	0
Annen kortsiktig gjeld	12	77 307	44 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		**97 093**	**82 191**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**214 619**	**227 757**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Thorvald Meyers Gate 2

Joakim Solhaug	Øystein Rudjord	Odd Egil Aasen
Thomas Braskereid	Mette Kristine Johrde	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 234 932
Felleskostnader lik	159 804
Garasje	34 560
TV	46 782
Internett	115 644
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 591 722**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	**-25 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 871
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 871**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-80 567
Drift/vedlikehold VVS	-14 969
Drift/vedlikehold elektro	-16 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 570
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 591
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 220
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-336 944**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-163 569
Renovasjonsgebyr	-95 033
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-258 602**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 631
Fjernvarme	-299 340
SUM ENERGI / FYRING	**-360 972**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-153 379
Vakthold	-13 240
Renhold ved firmaer	-103 853
Andre driftskostnader	-6 620
Andre kontorkostnader	-1 040
Bank- og kortgebyr	-2 738
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-280 868**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	636
SUM FINANSINNTEKTER	**1 448**

NOTE 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 525**

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-52 307
Avsatt styrehonorar 2025	-25 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-77 307**

Til Sameiet Thorvald Meyersgate 2

Fra Odd Egil Aasen & Tove Vik Aasen

Oslo 14.04.2026

Søknad om etablering av utestue på terrasse seksjon 401

Vi søker med dette om Sameiets godkjenning til å etablere en utestue av typen Starlight Elegance fra Utedesign på vår terrasse tilknyttet seksjon 401, beliggende i 4. etasje.

Tiltaket innebærer en lett, modulbasert konstruksjon med glassfelt og aluminiumrammer, montert oppå eksisterende terrassegulv.

- Vil gi økt brukskvalitet
- Vil gi bedre skjerming mot vær, vind og støy
- Vil gi økt bruk av terrassen gjennom året
- Vil ikke påvirke naboers tilgang på lys eller utsyn
- Vil bidra til å redusere innsyn fra naboer
- Moderne og diskret uttrykk i tråd med byggets arkitektur
- Materialvalg og plassering har mindre konsekvens for fasaden
- Tar hensyn til byggets profil og utforming
- Vil ikke medføre inngrep i bærende konstruksjoner
- Tiltaket er reversibelt - konstruksjonen kan demonteres uten skade på bygget

1. Forholdet til vedtektene

Vedtektene regulerer både vår råderett og styrets ansvar. Følgende punkter er særlig relevante:

Terrassen er del av seksjonens hoveddel (§1 og §3.1)

Vedtektene fastslår at *balkonger/terrasser omfattes av hoveddelen til seksjonen*. Vi har derfor enerett til bruk av terrassen.

Fasader og terrasser er sameiets vedlikeholdsansvar (§3.2.1)

Vedtektene sier at Ringnes Øvre (som vår seksjon tilhører) har ansvar for *utvendig tak og fasader med balkonger/terrasser*. Tiltaket berører fasadeuttrykket og krever derfor sameiets godkjenning.

Tiltaket er en fasadeendring og en endring av eiendommen (§10.2)

Vedtektene krever 2/3 flertall i sameiermøtet for tiltak som går utover vanlig forvaltning.

Sensitivity: Internal

2. Teknisk beskrivelse av tiltaket

- **Modell:** Starlight Elegance (Utedesign)
- **Konstruksjon:** Aluminiumssystem med integrerte glassfelt
- **Tak:** Tett glasstak med innebygget fall og drenering
- **Vegger:** Skyve- eller faste glassfelt i herdet sikkerhetsglass
- **Fundamentering:** Monteres på eksisterende terrassegulv med punktfester; ingen innfesting i bærende fasade
- **Dimensjoner:** ca. 4,5 m × 3,5 m × 2,0 m-2,6 m (innvendig høyde ca.1,8m- 2,4 m)
- **Reversibilitet:** Konstruksjonen kan demonteres uten skade på bygget

3. Tekniske vurderinger

Brannsikkerhet

- Ikke-brennbare materialer (aluminium, glass)
- Avstand til overliggende terrasse vurderes av fagperson
- Tiltaket påvirker ikke rømningsveier

Vind- og snølast

- Dimensjoneres etter NS-EN 1991
- Dokumentasjon leveres av leverandør

Bæreevne

- Terrassens bæreevne vurderes av fagperson
- Ingen inngrep i bærende konstruksjoner

Drenering

- Taket leder vann bort fra fasaden
- Ingen belastning på underliggende konstruksjoner

Sensitivity: Internal

4. Videre prosess

Dersom sameiet godkjenner tiltaket, vil vi:

1. Engasjere ansvarlig søker (arkitekt)
2. Utarbeide nødvendige tegninger og teknisk dokumentasjon
3. Sende byggesøknad til kommunen
4. Holde styret orientert om fremdrift

Ingen arbeid vil starte før både sameiet og kommunen har gitt sin godkjenning.

5. Vedlegg

- Illustrasjonsbilde av planlagt utestue (Starlight Elegance)
- Foreløpige mål og plassering
- Produktinformasjon fra Utedesign

Med vennlig hilsen

Odd-Egil Aasen Seksjon 401, 911 78 949, odd-egil.aasen@hotmail.com

Tove Vik Aasen Seksjon 401, 911 09 971, tove_vik_aasen@hotmail.com

VEDLEGG - Illustrasjonsbilder av ønsket løsning

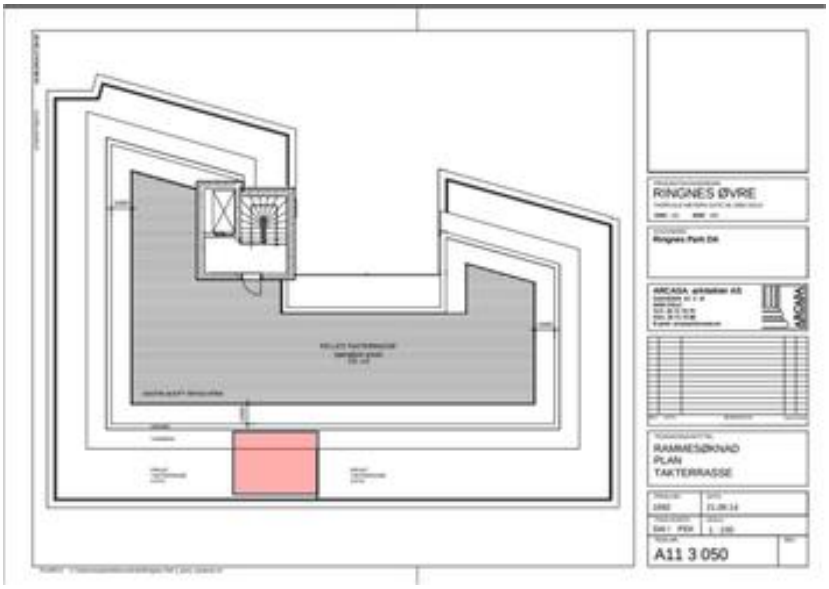




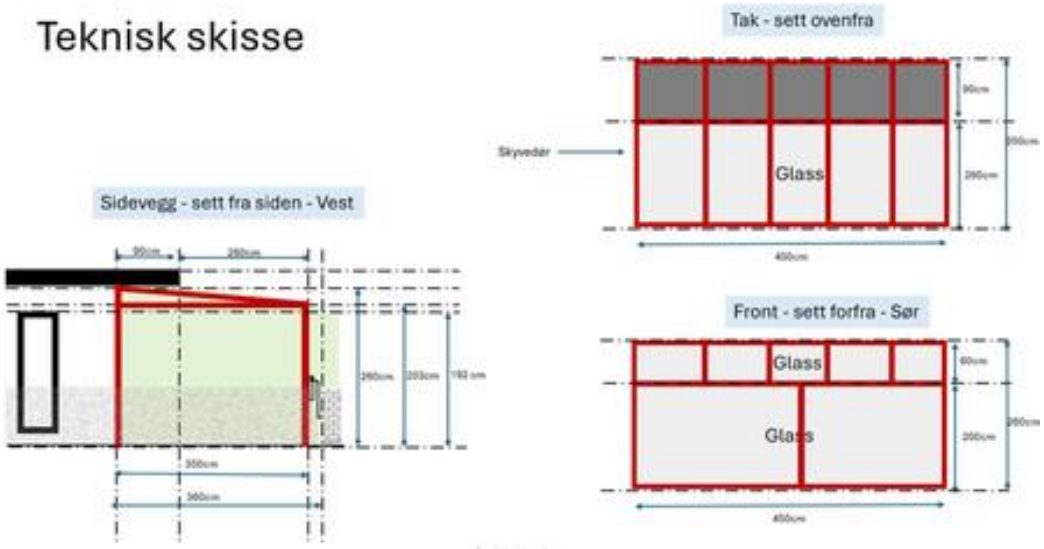
Sensitivity: Internal

VEDLEGG - Foreløpige mål og plassering

Plassering



Foreløbige mål



Sensitivity: Internal

VEDLEGG - Produktinformasjon fra Utedesign

https://utedesign.no/utestue/utestue-med-skratak/starlight-elegance/



Sensitivity: Internal

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 7534 **Selskapsnavn:** SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

Organisasjonsnummer: 916028164
Møtet ble avholdt 29. april kl. 19:00, Ringnes Brygghus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Joakim Solhaug velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Joakim Solhaug er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Jonassen og Ingelin Skaret er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat overføres fra egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000. Dette er samme beløp som det har vært i mange år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 25000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet 2025 valgte styreleder og tre styremedlemmer for 2 år. Det er dermed bare ett styremedlem som er på valg i år. Thomas Braskereid har takket ja til å ta gjenvalg.

Årsmøtet 2025 valgte ikke valgkomite.

Innstilling
Styret anbefaler at det velges en valgkomite på årsmøtet. Det fremmes ikke forslag til kandidater til valgkomiteen, årsmøtet oppfordrer til å finne en fra 2B og en fra 2D til valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Braskereid

Følgende stilte til valg:
Thomas Braskereid

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Onshus
Magnus Krogh Strøm

Følgende stilte til valg:
Kari Onshus
Magnus Krogh Strøm

8. Valg av revisor

OBOS har gitt beskjed om at EY overfører revisorvirksomheten sin til nytt firma, CEDRA. Styret har kontaktet OBOS for å få avklart om vi bør bli med over til CEDRA som revisor eller bytte til annen revisor. Vi håper å ha svar fra dem før årsmøtet.

Styrets innstilling
Alternativt forslag vil fremmes i årsmøtet dersom det blir aktuelt med annen revisor.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

9. Søknad om etablering av utestue på terrasse seksjon 401

Fremmet av: Odd Egil Aasen

Vi søker med dette om Sameiets godkjenning til å etablere en utestue av typen StarlightElegance fra Utedesign på vår terrasse tilknyttet seksjon 401, beliggende i 4. etasje. Tiltaket innebærer en lett, modulbasert konstruksjon med glassfelt og aluminiumrammer, montert oppå eksisterende terrassegulv ihht vedlagte søknad.

Styrets innstilling
Sameiet godkjenner etablering av utestue på terrassen til seksjon 401 ihht søknaden fremmet på Årsmøte 29. April 2026. Etablering og eventuelle nødvendige avklaringer skal ikke koste sameiet noe.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet godkjenner etablering av utestue på terrassen til seksjon 401 ihht søknaden fremmet på Årsmøte 29. April 2026.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet godkjenner etablering av utestue på terrassen til seksjon 401 ihht søknaden fremmet på Årsmøte 29. April 2026. Etablering og eventuelle nødvendige avklaringer skal ikke koste sameiet noe.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Juridisk vurdering av vedtektene punkt 2.2.1

Fremmet av: Martin Jonassen

Jeg mener at det er grunn til å stille spørsmål om reguleringsplanen bestemmelser om felles uteoppholdsareal skal forstås slik at takterrassen er ment å være felles for alle i sameiet. I så fall vil vedtektene punkt 2.2.1 være i strid med eierseksjonsloven § 27 femte ledd siste punktum, jf. § 7 andre ledd. Sameiets felles uteoppholdsarealer på bakkebland er av lav kvalitet, særlig pga. biltrafikken. Jeg antar at flertallet ikke ønsker en frivillig endring av vedtektene på dette punkt. Derfor mener jeg at styret bør innhente en juridisk vurdering av det nevnte spørsmålet, f.eks. fra OBOS, som jeg antar at vi kan få rimelig juridisk bistand fra. Det er punkt 1 i forslaget nedenfor.

Jeg forstår at beboerne i Øvre er bekymret for økt bruk av takterrassen. All eventuell fremtidig bruk av takterrassen fra vår side vil naturligvis følge ordensreglementet. Det er for tiden fem barnefamilier som bor i Villaen. Jeg foreslår at årsmøtet gir beboerne i Villa midlertidig rett til å bruke takterrassen, inntil lovligheten av vedtekene er avklart.

Styrets innstilling
Styret påpeker at forslagets punkt 2 krever 2/3-flertall, fordi en vedtektsendring ville krevd slikt flertall.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Styret gis fullmakt til å innhente en juridisk vurdering av bestemmelsen i vedtektenes punkt 2.2.1 om enerett til bruk av takterrassen.

2. Beboerne i Villa gis midlertidig rett til å bruke takterassen, inntil punkt 1 er avklart.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
1. Styret gis fullmakt til å innhente en juridisk vurdering av bestemmelsen i vedtektenes punkt 2.2.1 om enerett til bruk av takterrassen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
2. Beboerne i Villa gis midlertidig rett til å bruke takterassen, inntil punkt 1 er avklart.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
3. Styret bes fremme forslag om vedtektsendring som gir beboerne i Villa lik tilgang til takterrassen i Øvre som beboerne i Øvre. Det skal også legges frem forslag til hvordan takterrassen blir bedre, godt vedlikehold og samtidig at bruken ikke er til ubehag for de nærmeste naboene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 5:
Styret bes fremme forslag om vedtektsendring som gir beboerne i Villa lik tilgang til takterrassen i Øvre som beboerne i Øvre. Det skal også legges frem forslag til hvordan takterrassen blir bedre, godt vedlikehold og samtidig at bruken ikke er til ubehag for de nærmeste naboene. Beboerne i Villa gis midlertidig rett til å bruke takterassen, inntil punkt 1 er avklart.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Signert av:
Møteleder:
Joakim Solhaug/s/

Protokollvitner:
Martin Jonassen/s/
Ingelin Skaret/s/

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

1. SAMEIET

Sameiet Thorvald Meyersgate 2 (**"Sameiet"**) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 459 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg (**"Eiendommen"**).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (i fellesskap kalt **"Seksjonene"**) som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-11) iht. Plan- og bygningsetatens stemplede sidenummerering.

Seksjonene ligger i to separate bygg, henholdsvis Seksjon 1-18 (i fellesskap **"Ringnes Øvre"**) og Seksjon 19-24 (i fellesskap **"Ringnes Villa"**). Seksjon 18 er en næringsseksjon bestående av [16] garasjeplasser og er heretter benevnt **"Garasjeseksjonen"**.

Hver Seksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel. Balkonger/terrasser omfattes av hoveddelen til de Seksjoner de hører til. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal med unntak av balkonger/terrasser.

Garasjeseksjonen omfatter en bruksenhet med hoveddel og tilleggsdel (angitt med "TB18") som til sammen består av samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget. For Garasjeseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens og tilleggsdelens samlede bruksareal.

1.1 Fellesarealene

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i bilag 1 (vedlegg 1-11). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, takterrasser sittegrupper mv. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Alle fellesarealer og -anlegg som nevnt i dette punkt er i fellesskap omtalt som **"Fellesarealene"**.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har, med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2). Tilsvarende

gjelder de øvrige Seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1 Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen er organisert som et eget tingsrettslig sameie med like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass.

Sameiet har fortrinnsrett til å leie garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn eier av Seksjon i Sameiet. Usolgte garasjeplasser eies likevel av utbygger, som fritt kan disponere over disse ved salg, utleie el. Utbygger kan fastsette egne sameievedtekter for Garasjeseksjonen.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig atkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.1 Enerett til bruk av Fellesareal for Ringnes Øvre

Ringnes Øvre har enerett til bruk av Fellesareal (trapper/heiser, ganger, felles takterrasse mv.) som illustrert i bilag 1 vedlegg 2-7.

Til hver Seksjon i Ringnes Øvre hører enerett til bruk av én nummerert bod i underetasjen som illustrert i vedlegg 7. Seksjonene i Ringnes Øvre har i tillegg enerett til bruk av 4 nummererte boder i underetasjen i Ringnes Villa som illustrert i vedlegg 11, samt bruksrett til nødvendig atkomst til disse.

Bruksretten til boden er tilbehør til den Seksjon boden hører til (realservitutt) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Seksjonen følger med.

Første gangs fordeling av boder foretas av utbygger. Eventuell senere omfordeling foretas av Sameiets styre. Forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

2.2.2 Enerett til bruk av Fellesareal for Ringnes Villa

Ringnes Villa har enerett til bruk av Fellesareal (trapper/heiser, ganger, felles takterrasse mv.) som illustrert i bilag 1 vedlegg 8-11.

Til hver Seksjon i Ringnes Villa hører enerett til bruk av én nummerert bod i underetasjen som illustrert i vedlegg 11.

Bruksretten til boden er tilbehør til den Seksjon boden hører til (realservitutt) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Seksjonen følger med.

Første gangs fordeling av boder foretas av utbygger. Eventuell senere omfordeling foretas av

Sameiets styre. Forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

2.2.3 Enerett til bruk av Fellesareal for Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen har enerett til bruk av Fellesareal utenfor garasjeplassene (tilkomstareal) som illustrert i vedlegg 7.

2.2.4 [Enerett til bruk av transformatorstasjon for netteier

Netteier har enerett til bruk av transformatorstasjon som illustrert i bilag 1 vedlegg 1. Transformatorstasjonen betjener bl.a. Eiendommen og skal disponeres av netteier ved bortleie eller salg fra utbygger. Sameiet kan ikke motsette seg eller fastsette begrensninger for bruken av transformatorstasjonen uten utbyggers og netteiers samtykke.]

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. De samme gjelder den boden den enkelte Seksjon har enerett til å bruke.

Den innvendige vedlikeholdsplikten for Seksjonene omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong/terrasse, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

3.2 Fellesarealene

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Ringnes Øvre

Det påhviler Ringnes Øvre å besørge vedlikehold av de Fellesarealer som Ringnes Øvre har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.1), samt utvendig tak og fasader med balkonger/terrasser, dører og vinduer i bygningen til Ringnes Øvre. Det samme gjelder øvrige Fellesarealer som etter sin art kun tjener Ringnes Øvres behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Ringnes Villa

Det påhviler Ringnes Villa å besørge vedlikehold av de Fellesarealer som Ringnes Villa har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2), samt utvendig tak og fasader med balkonger/terrasser, dører og vinduer i bygningen til Ringnes Villa. Det samme gjelder øvrige Fellesarealer som etter sin art kun tjener Ringnes Villas behov.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen alene å besørge vedlikehold Fellesarealer som nevnt i pkt. 2.2.3, samt Garasjeseksjonen dører og porter. Det samme gjelder Fellesarealer som etter sin art kun tjener Garasjeseksjonens behov.

3.2.4 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle Fellesarealer som ikke er omfattet av pkt. 3.2.1 - 3.2.3 eller som etter sin art skal tjene Sameiets/Eiendommens felles behov.

3.2.5 Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet, jf. pkt. 12.3.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Seksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hver som de forfaller.

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1 Felleskostnader som skal dekkes av Ringnes Øvre

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Ringnes Øvre har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.1) og/eller har eksklusivt vedlikeholdsansvar for (jf. pkt. 3.2.1), dekkes av Ringnes Øvre alene og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til Seksjonene i Ringnes Øvre.

5.1.2 Felleskostnader som skal dekkes av Ringnes Villa

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Ringnes Villa har enerett til å bruke (jf. pkt. 3.2.2) og/eller har eksklusivt vedlikeholdsansvar for (jf. pkt. 3.2.2), dekkes av Ringnes Villa alene og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til Seksjonene i Ringnes Villa.

5.1.3 Felleskostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som nevnt i pkt. 2.2.3 og/eller som Garasjeseksjonen har eksklusivt vedlikeholdsansvar for (jf. pkt. 3.2.3), dekkes av Garasjeseksjonen alene.

5.1.4 Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige Fellesarealer dekkes av Seksjonene i fellesskap med en lik del på hver seksjon.

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet dekkes av Seksjonene i fellesskap med en lik del på hver seksjon.

Kostnadene til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. felles vaktmester/vakthold og lignende, samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet, dekkes av Seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen skal kun dekke kostnader eller andel av kostnader som er direkte knyttet til egen seksjon, areal som garasjeseksjonen har eksklusivt vedlikeholdsansvar for, eller andel av sameiets administrasjonskostnader

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1.1 - 5.1.4 gjelder ikke for kostnader:

(i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

(ii) Kostnader til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles.

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

5.1.6 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av Sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttes av forretnings-fører for den enkelte periode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1.1 - 5.1.6 har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.7 Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 11.5.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet i samsvar med pkt. 11.5

for vedtak om:

(i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,

(iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

(v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12(2) annet punktum,

(vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og

(viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt.

11.5, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

(i) behandle styrets årsberetning,

(ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.2 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

11.5 Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) saker som kun angår Ringnes Øvre eller Fellesarealer som Ringnes Øvre har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Ringnes Øvre alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Seksjonene i Ringnes Øvre gir én stemme,

(ii) saker som kun angår Ringnes Villa eller Fellesarealer som Ringnes Villa har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Ringnes Villa alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Seksjonene i Ringnes Villa gir én stemme,

(iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller Fellesarealer som Garasjeseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;

(vi) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter antall seksjoner slik at hver av Seksjonene gir én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 8 og 9.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av

Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i

sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen, eventuelt særskilt forsikring for enkelte Seksjoner alene eller i fellesskap. Styret kan overlate til Næringsseksjonene og Kulturseksjonen å tegne egne forsikringer.

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen dersom Seksjonene ikke har tegnet særskilt forsikring i samsvar med bestemmelsene over.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.04.2016. Endret sameiermøte 29. mars 2017.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Thorvald Meyers gt. 2.

HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet 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 i bygget!

Dersom brann- og redningsetaten må rykke ut ved utløst brannalarm, kan styret pålegge seksjonseier av den seksjonene hvor alarm er utløst å dekke de faktiske kostnadene ved utrykningen. Dersom seksjonen er utleid vil kravet uansett rettes mot seksjonseier.

HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Bestemmelsene om nattero gjelder også takterrassen. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallsdunker. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i søppeldunkene skal det oppbevares i husstanden til søppeldunkene er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, se https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner. Redusér volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte søppeldunker. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

POSTKASSESKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

TAKTERRASSEN I ØVRE RINGNES
Takterrassen er forbeholdt beboerne i Øvre Ringnes. Generelt skal brukere av takterrassene rydde opp etter seg etter bruk og ta med seg alle etterlatenskaper. Grilling er kun tillatt med sameiets felles gassgrill. Etter bruk må gassen slås av og grillen rengjøres.
Takterrassen er et felles oppholdsrom og kan ikke benyttes til lukkede selskaper. Styret har anledning til å vise bort brukere som oppfører seg på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

Det gjøres oppmerksom på at brukerne holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader de påfører terrassen/gjenstander. Samme økonomiske ansvar gjelder for terrasser/balkonger i underliggende etasjer.

ORDEN
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

OPPSLAGSTAVLE OG HJEMMESIDE
Den enkelte beoer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og hjemmeside.

DUGNADER
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

VANN OG AVLØP
Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje - arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

FELLES SIGNALANLEGG
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger, skjermede kabler for radio- og fjernsyn. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET
Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

BALKONGER/TERRASSER
Den enkelte plikter å holde en generell orden på egen balkong/terrasse.
Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller

andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

FASADER
All boring i fasade må avklares med styret på forhånd. Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade.

HUSDYRHOLD
Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område

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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

ERSTATNINGSANSVAR
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

OPPVARMING AV LEILIGHETENE
I vinterhalvåret skal leilighetene holdes oppvarmet, og vinduer må ikke forlates åpne med fare for at vannrør fryser og lekkasjer oppstår.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201313510-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thåkra Shuber | Dato: 19.08.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 2B	Eiendom:	225/459/0/0
Tiltakshaver:	RINGNES PARK DA	Adresse:	c/o Orkla Eiendom AS Konsernsenteret, Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 2 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201313510			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	100	08.10.2013	2/17
Plan 2. etasje	A11 0 020	15.10.2013	2/21
Plan 3. etasje	A11 0 030	15.10.2013	2/22
Plan 4. etasje	A11 0 040	15.10.2013	2/23
Snitt A-A	A14 0 010	09.09.2013	2/25
Snitt B-B	A14 0 020	09.09.2013	2/26
Snitt Heis	A14 3 030	15.09.2014	27/6
Situasjonsplan			28/4
Plan 1.etasje	A11 3 010	16.09.2014	28/6
Plan takterrasse	A11 3 050	16.09.2014	28/7

Fasade nord	A15 3 010	16.09.2014	28/8
Fasade sør	A15 3 020	16.09.2014	28/9
Fasade øst	A15 3 030	16.09.2014	28/10
Fasade vest	A15 3 040	16.09.2014	28/11
Plan underetasje	A11 3 U01	27.11.2014	37/5
Landskapsplan	L100	16.02.2015	39/8
Møbleringsplan takterrasse	L103	09.03.2015	39/9
Avkjørselsplan	L102	20.04.2015	46/2

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

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

Sluttrapport for forurenset grunn
Innsendt sluttrapport for forurenset grunn behandles etter at det er gitt ferdigattest.

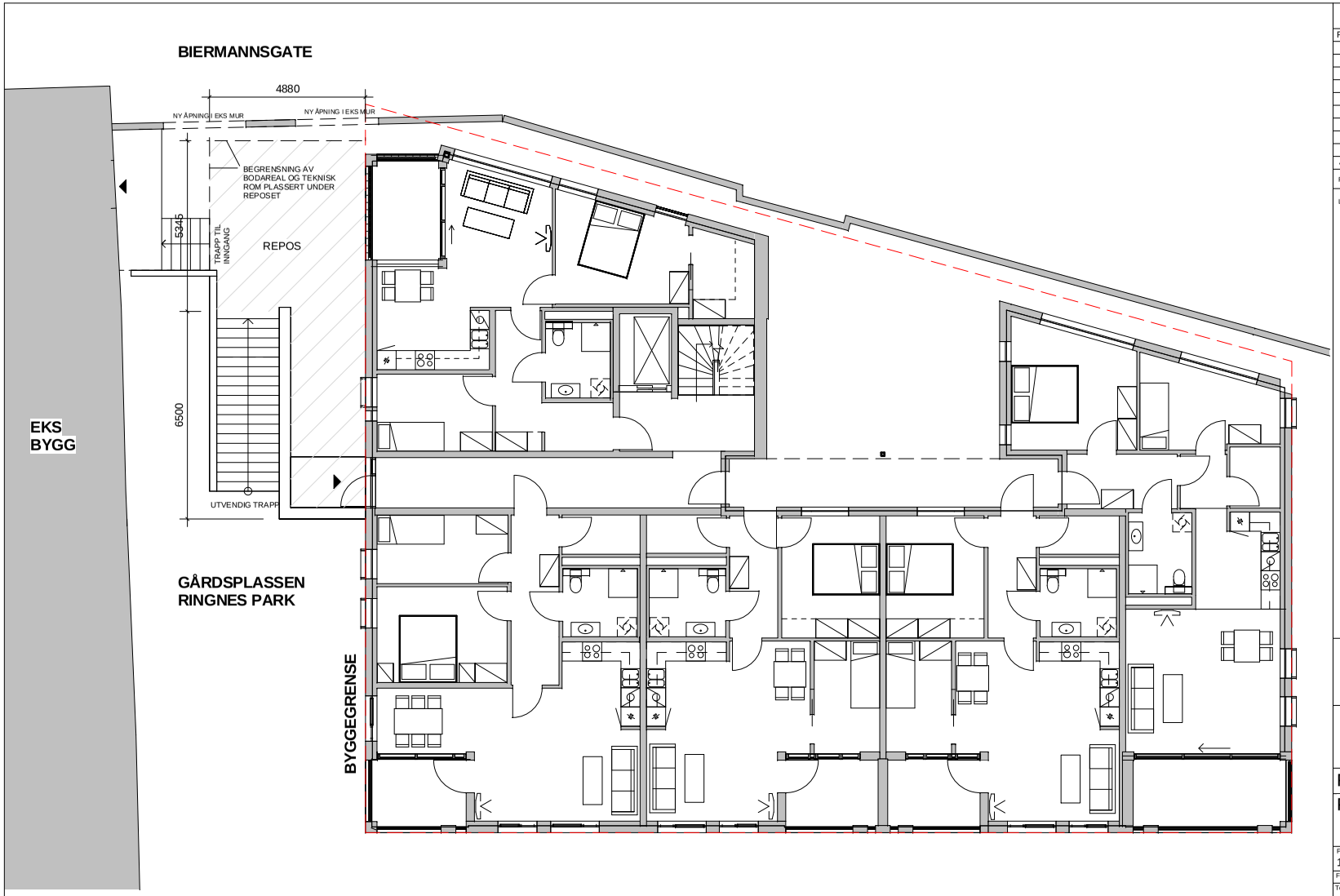
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.08.2015 av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
RINGNES PARK DA, c/o Orkla Eiendom AS Konsernsenteret, Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO, gjert.brun@orkla.no

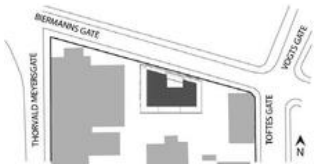


A11 3 010

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	16.09.2014	TILLEGGSDOKUMENTASJON	SW	PAL

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



VEDLEGG E-02

Ringnes Park DA

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

GNR: 225
BNR: 459

RINGNES ØVRE

Plan 1. etg

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk: (A3 +)	Tegnet av:	Kontroll:
1892	09.09.13	1 : 100	ME	PAL

Filarkiv: C:\Users\susanne\Documents\Ringnes Felt 1_ave_susanne.rvt

Tegnings nr.: A11 3 010

Rev.: A

16.09.2014 09:18:36



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

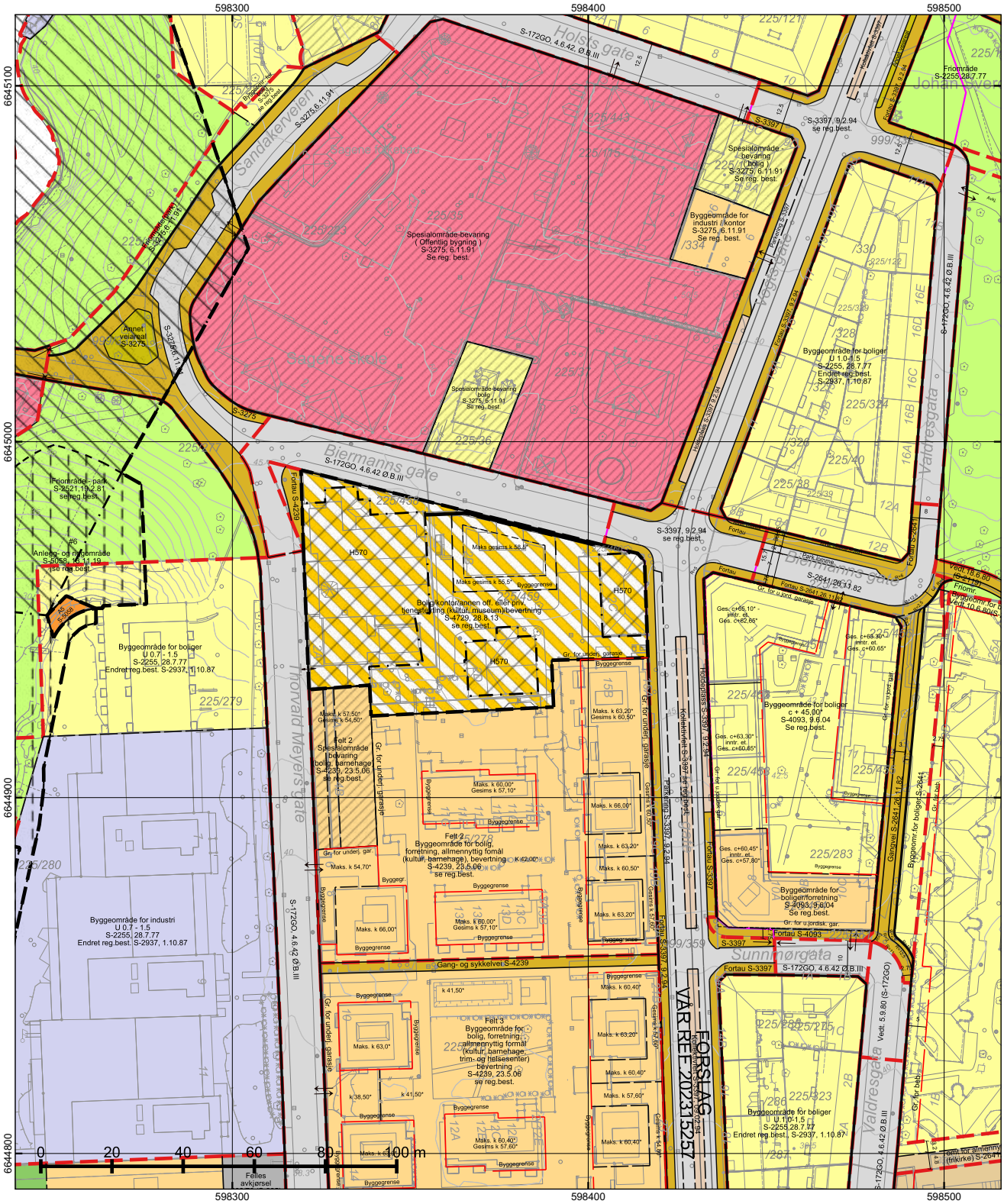
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157777/ 86532712
Adresse: Thorvald Meyers gate 2
Gnr/Bnr: 225/459

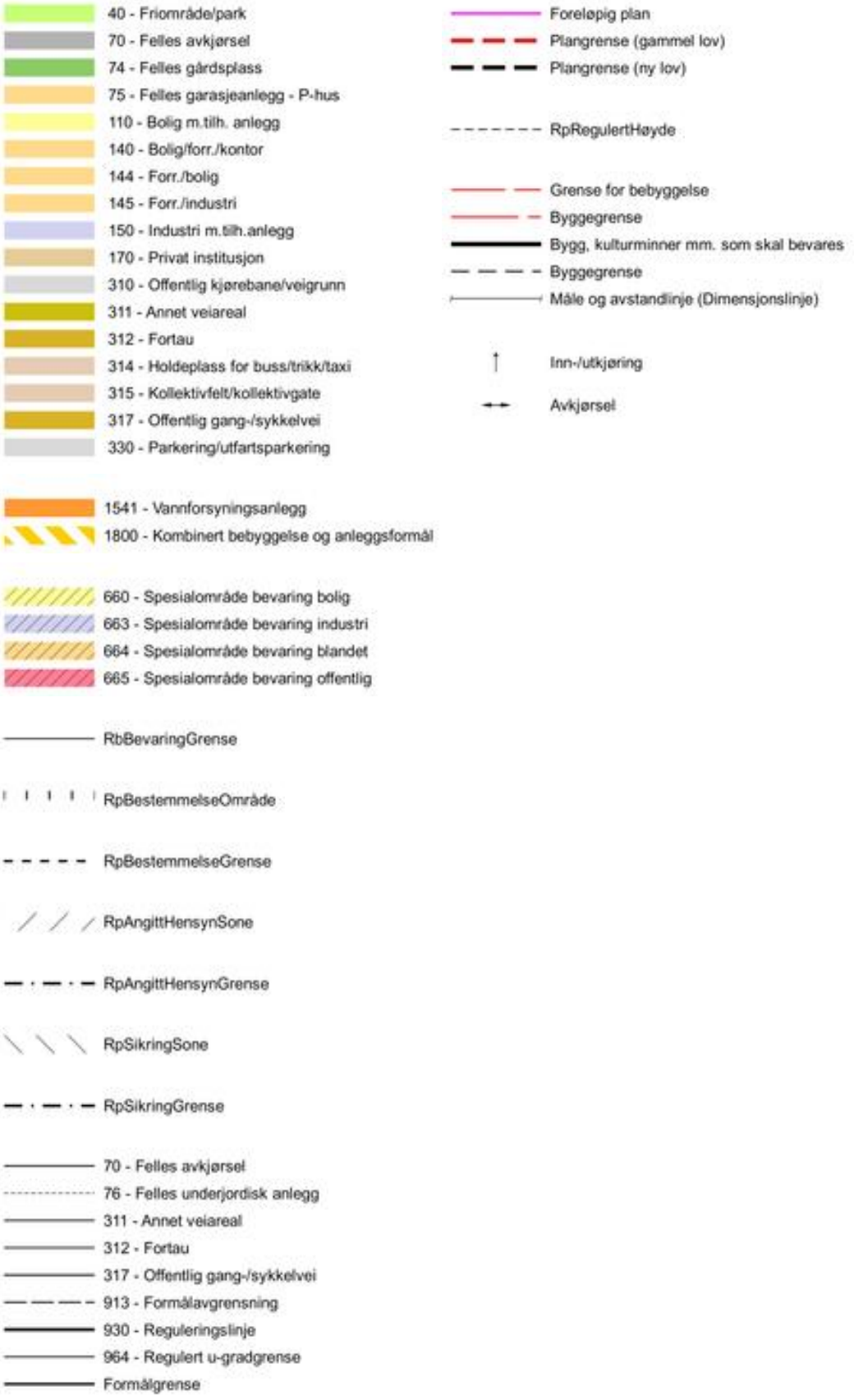
Deres ref.:
Kommentar:

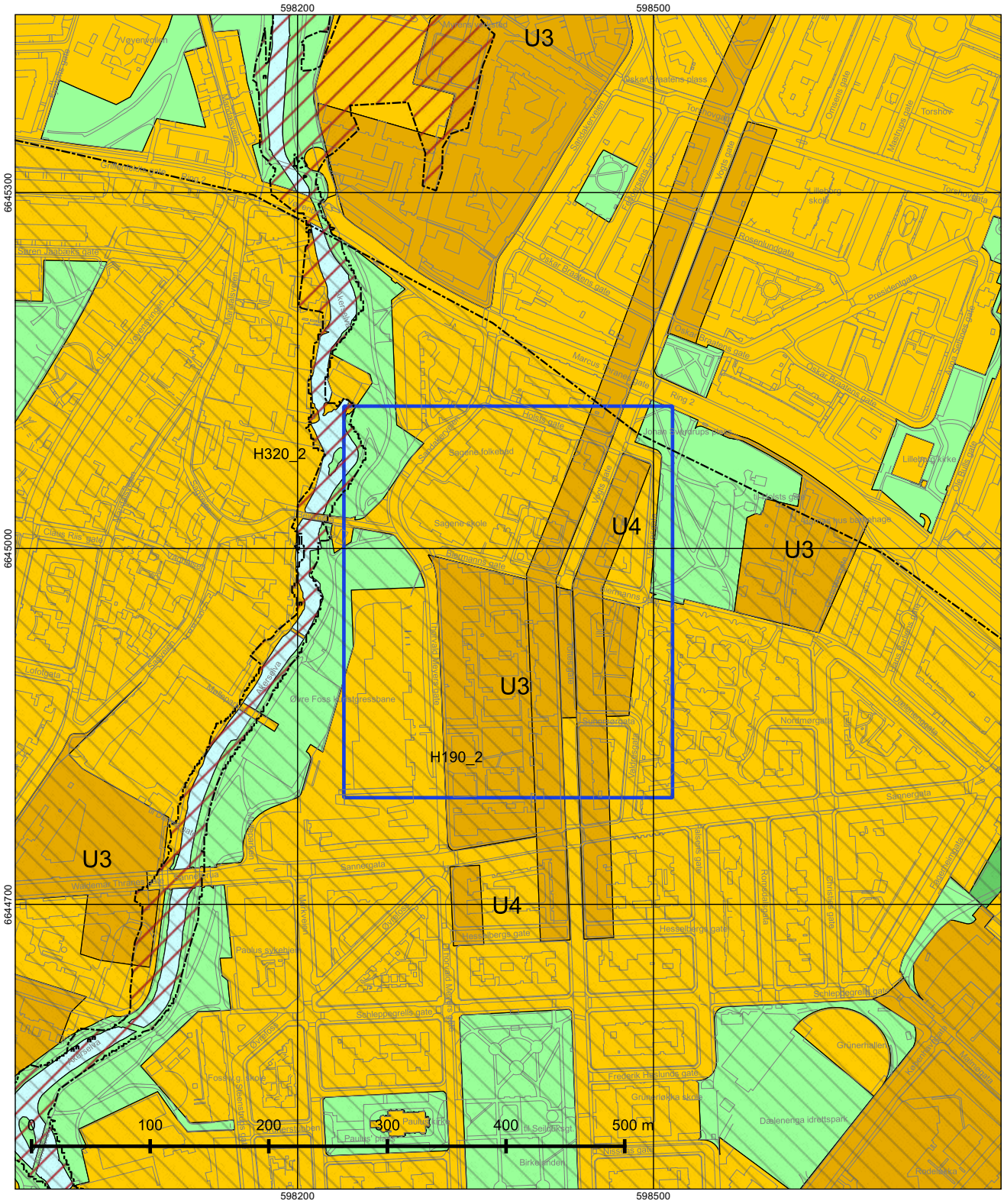
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598300
598400
598500
6645100
6645000
6644900
6644800
Holsts gate
Biermanns gate
Thorvald Meyers gate
Sandakerveien
Valdresgata
Sunnmørgata
Spesialområde-bevaring (Offentlig bygning) S-3275, 6.11.91 Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3279, 6.11.91 Se reg. best.
Byggeområde for industri /kontor S-3275, 6.11.91 Se reg. best.
Spesialområde-bevaring bolig S-3275, 6.11.91 Se reg. best
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 26.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri U 0.7 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger c + 45,00° S-4093, 9.6.04 Se reg.best.
Byggeområde for boliger/forretning S-4093, 9.6.04 Se reg.best.
Felt 2 Spesialområde bevaring bolig, barnehage S-4239, 23.5.06 se reg.best.
Felt 2 Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage), bevertning S-4239, 23.5.06 se reg.best.
Felt 3 Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage, trim- og helsesenter) bevertning S-4239, 23.5.06 se reg.best.
Bolig, kontor,annen off. eller priv tjenesteyting (kultur, museum)bevertning S-4729, 28.8.13 se reg.best.
Gang- og sykkelvei S-4239
Fortau S-4093
Gangvei S-2641,26.11.82
Fortau S-2641,26.11.82
Fortau S-3397, 9.2.94
Gr. for undern. garasje
Gr. for u.jordsk. gar.
Gr. for u.jordsk. gar.
Gr. for undern. gar.
Gr. for undern. garasje
Gr. for undern. garasje
Gr. for undern. garasje

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157777/86532712
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Natland Johansen
THORVALD MEYERS GATE 2B

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532712
9201898

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 459

Vi viser til bestilling av 20260512 for THORVALD MEYERS GATE 2B.

GNR. 225 BNR. 459

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.2006.

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

2287 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

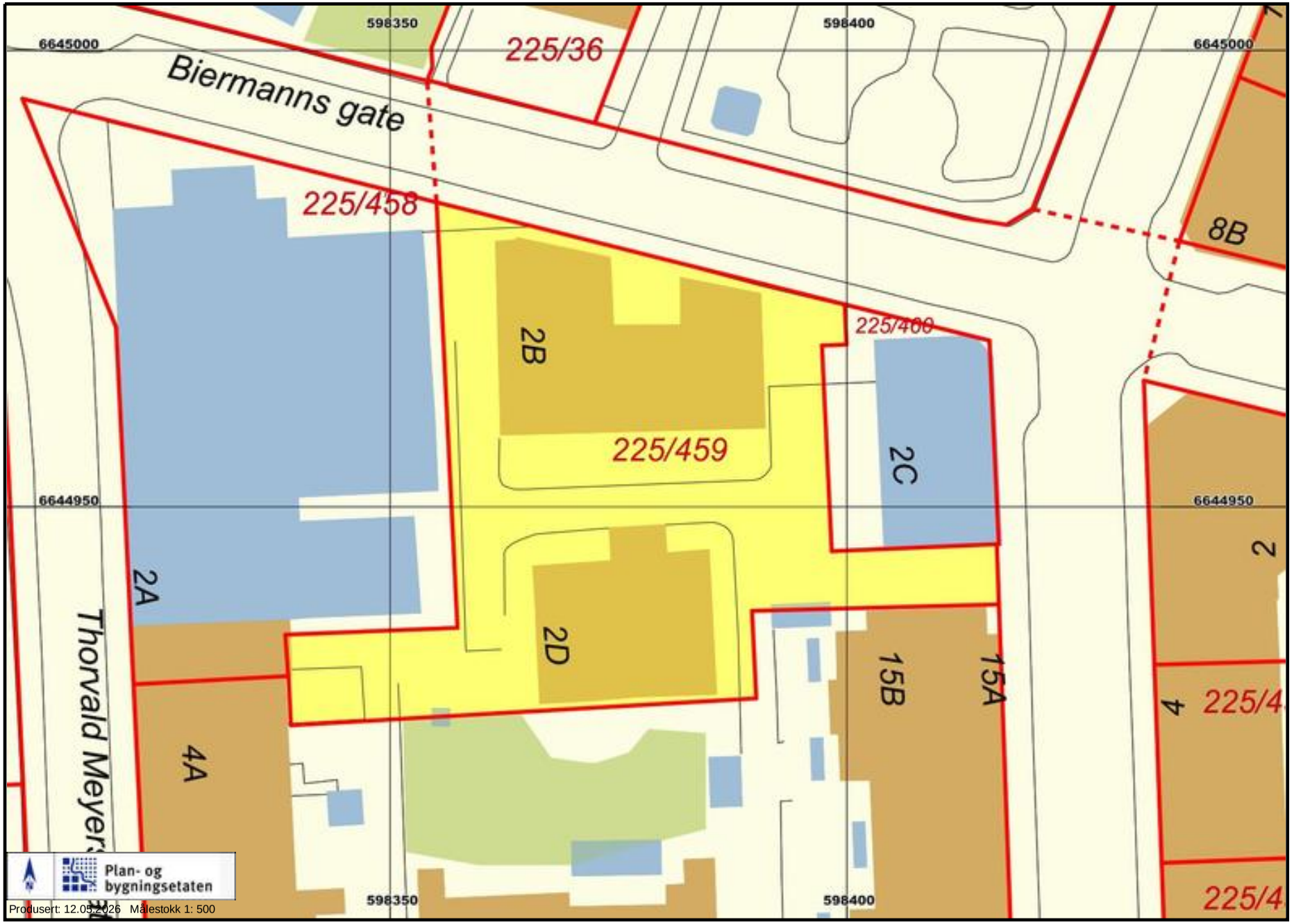
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6645000
598350
225/36
598400
6645000
Biermanns gate
225/458
8B
225/460
2B
225/459
2C
6644950
6644950
2
2A
2D
15B
15A
4
225/4
4A
Thorvald Meyers
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 500
598350
598400
225/4

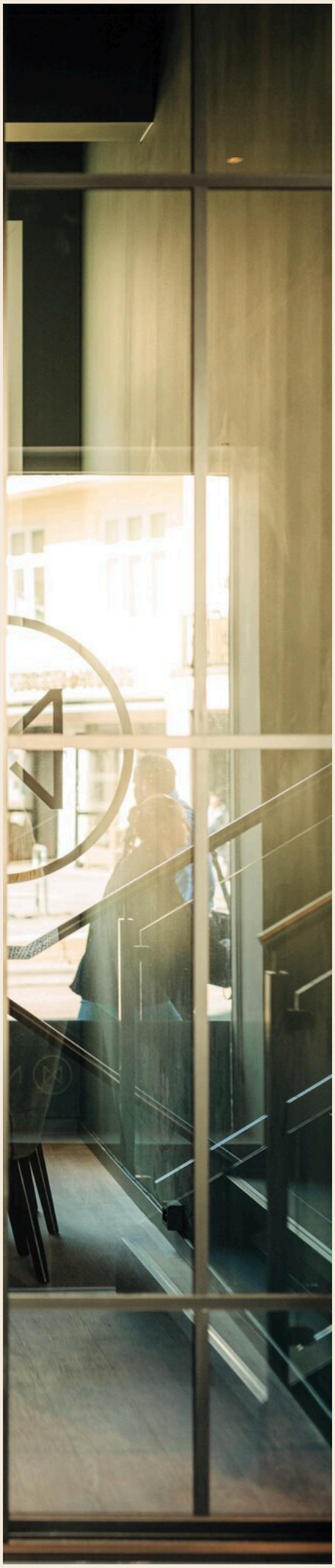
Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619



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: 36-0177/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thorvald Meyers gate 2B 0555 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 459, snr 2 (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:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619