

Mogens Thorsens gate 1B



Velkommen til

Mogens Thorsens gate 1B



Salgsoppgaven produsert 16. januar 2026

Frogner

Svært attraktiv og gjennomgående 4-roms med suveren beliggenhet! Solrik, sydvendt balkong. Peis. Ingen. dokavg

Prisantydning	15 000 000,-
Fellesgjeld	76 378,-
Omkostninger	9 225,-
Totalpris	15 085 603,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 492,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1928
Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Svært attraktiv og gjennomgående 4-roms leilighet med suveren beliggenhet, midt på Frogner, i enveiskjørt og rolig sidegate. Leiligheten bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en god standard med fokus på kvalitet, materialvalg og detaljer. Klassisk Frognerleilighet med god takhøyde og store vindusflater.

- Peis
- Usjenert uten innsyn
- God bodplass (19m^2)
- Ingen dokumentavgift
- Nyoppusset fasade 2021
- 3 soverom mot rolig bakgård
- Gulvvarme i stue, kjøkken, gang, entré, bad/wc og wc
- Rikelig med oppbevaring i plassbygde løsninger/garderober
- Meget attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i veldrevet aksjelag med flott, opparbeidet forhave. Umiddelbar nærhet til alt av bymessige servicetilbud, uteliv, restauranter, shopping og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	133 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, bad/wc, toalettrom og 3 soverom.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i oppgang.
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 7 kvm.

Tyder


3,02 m
Balkong
4,33 m
1,05 m
4,84 m
Kjøkken
3,68 m
Tek
Stue
7,78 m
Dusj
1,09 m
Bad
TT
VM
1,13 m
WC
1,56 m
Entre
Gang
SKAP
Skap
Skap
Skap
Skap
Skap
Soverom
Skap
Skap
Soverom
Soverom
3,29 m
Skap
Skap
3,91 m
3,16 m
3,00 m
3,69 m














ALARM














































galleri s.e bergen






1B









Informasjon

Mogens Thorsens gate 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0008/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Peder Alvik Sanengen
Maria Høye Haugstad

Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)
76 378,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 076 378,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 500,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
6 725,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 225,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 525,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 085 603,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 094 903,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, bad/wc, toalettrom og 3 soverom.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i oppgang.
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, 1. boligetasje. Leiligheten er markedsført som 2. etasje, som følge av at den ligger tilsvarende 2. etasje fra gaten.

Entré, gang, kjøkken, stue, bad/wc, toalettrom og 3 soverom. Balkong på ca. 3 m^2 med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 2 kjellerboder på ca. 9 m^2 og 2 m^2, samt 1 loftsbod på ca. 7 m^2 og 1 bod i oppgang på ca. 1 m^2.

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

Kjøkken:
Plassbygget kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i granitt/kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyt kjøleskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kullfilterventilator. Miele hvitevarer. Hvitevarer, benkeplate og kjøkkenøy er fra 2020.

Bad/wc:
Bad med dusjnisje med skilledør i herdet glass, veggfestet toalett, 2 servanter underlimt til benkeplaten og innfelt speil over servanter. Benkeplate i marmor/granitt. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Flislagte overflater. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning malt i 2025 og nye blandebatterier fra 2024. Ventil i himlingen i dusjen og hoveddel av badet.

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Toalettrom:
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Nytt blandebatteri fra 2024.
Ventil i himlingen.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2007, montert i teknisk rom/skap på kjøkkenet.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett eller heltre gulv i entreen, gangen, ett soverom, stuen og kjøkkenet. Heldekkende teppe i de 2 største soverommene. Fliser på WC- rommet.
Vegger: En vegg med malt teglstein i entreen. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss på øvrige overflater.
Himlinger: Nedsenket himling med sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca.

2,71 m målt i stuen og kjøkkenet.

Plassbygde innretninger:
Plassbygget skapinnredning på kjøkken, stue og bad.
Plassbygde garderobeskap i hovedsoverom.
Plassbygde garderobeskap i soverom 2. Det ene skapet er hengslet som en dør, og skjuler entredøren til baktrappen.
Plassbygget garderobeskap i entre i flukt med deleveggen mot soverom 2. Skapet har også adkomst i form av skyvedør fra soverommet.

Ildsteder:
Pusset og malt peis med innsats fra 2019. Innsats med ildfast sten og glassdør.
Kobberplate på gulvet foran peisen.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 3,2 m².
Fliser på betongdekket og rekkverk i malt murpuss.

Dører:
Entredør fra byggeåret. Profilert og malt.
Entredør i tre fra byggeåret i soverom 2, med adkomst til baktrappen.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002 i soverom 2.
Originale doble vinduer forøvrig.
Vinduene er pusset og malt i 2025, bortsett fra soverom 2 der vinduet er av nyere dato.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom 2.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Avvik som krever tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 5 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 16 stykk.
TG0 - 0 stykk.

1) Overflater på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

2) Gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Hovedsluk midt i badet i metall. Hjelpesluk i dusjen i plast.
Fall mot sluk på gulv i dusjen er vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Det er noe svakt fall på gulvet på hovedelen av badet, i forhold til evt. lekkasjevann.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Oppdriftsventilasjon med ventil i dusjen på badet og i wc-rommet.
Mekanisk avtrekk over klosettet på badet og ventilatoren i kjøkkenet.

Det er styring til avtrekket fra badet og ventilatoren.
Den mekaniske avtrekksviften er montert opp mot himlingen i soverom 2.
Avtrekksviften er kasset inn med plater og lister.
Avtrekket er ført ut gjennom ytterveggen.
Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja/nei
Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon.
Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk også fra wc-rommet, samt friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2, selv om denne løsningen er vesentlig bedre enn vanlig på denne typen bygg.
Forholdet kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

4) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Entrédører er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
Det må påregnes at dørene er bevaringsverdige, og at disse ikke kan skiftes ut uten avklaring med aksjeselskapet.
Flere andre leiligheter i sameiet har skiftet ytterdør relativt nylig, i følge selger.

5) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002 i soverom 2.
Originale doble vinduer forøvrig.
Vinduene er pusset og malt i 2025, iht. opplysninger fra selger.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil : 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

Elektrisk gulvvarme i stue, kjøkken, gang, entre, bad og wc.
Peis med innsats i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Strømforbruk var på 21 254 KWh i 2025.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 492,- pr. mnd.
Inkluderer: Husleien er p.t. kr. 3.957,-
Nedbetaling av lån kr. 913,-
Kabel-TV, kollektiv avtale med Telia kr 622,-

Eiendomsskatt faktureres separat, to ganger i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 296 585,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 137 979,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Informasjon fra styreleder:

- Beboer i 3.etasje har lagt frem forslag om forprosjekt/utredning salg av deler av loft, for å finansiere installasjon av heis. Laget er fortsatt i fase 1 med forprosjektet, som ble besluttet igangsatt. Styret har valgt å «ile langsomt fremover» og har en ambisjon om å fatte beslutning om å gå videre med prosjektet i årets gen fors., men ingenting er besluttet så langt.

- Siste styremøte var 25.04.24. Det ble vedtatt at det ikke skal gjennomføres større prosjekter i år. Gården er i god stand.

Hva skjer i gården/sameiet:
- Vi har ingen planer om annet enn det løpende vedlikeholdet i inneværende periode.

Fellesutgiften kommer helt sikkert til å øke ved årets generalforsamling. Det er vanskelig å si størrelsen , men tidligere år har økningen vært 10 % årlig. Det var ingen økning i 2025.

Forretningsfører

SK EIENDOM AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Bare fysiske personer kan være aksjeeiere i selskapet.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 76 378,-pr. 07.01.2026

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapet har et lån i DNB med restgjeld på ca kr. 1.225.000. Rentesatsen er p.t. 6,40 %.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 108,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 23 500,-.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

Dyrehold
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige

Polisenr. 91645818

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 678 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
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv, tilbaketrukket og flott beliggenhet i en av Oslos mest eksklusive gater. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til "alt".

Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud. Herunder nevnes bl.a. Norum Grill, Enoteca vinbar, Vineria Ventidue, Kaffebrenneriet, Fjeldberg fisk & vilt, Gimle Kino m.m. Kort avstand til de sentrale handlegatene Bygdøy alle, Skovveien, Bogstadveien/Majorstuen og Aker Brygge for å nevne noen. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Frognerparken og ca. en 15 minutters spasertur til idylliske Bygdøy med naturskjønne turområder.

Buss nr. 30 og 31 har holdeplass ca. 150 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Trikk nr. 12 og 15 har holdeplass ved Frognerveien og Lille Frogner Alle ca. 200 meter fra leiligheten. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.12.1929 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Etter ekspedisjonsdokumentet ble gitt er det gjort endringer med planløsningen. Det innerste soverommet er i bygningstegning godkjent som kjøkken - dette er nå flyttet ut i tidligere soverom. Badet er utvidet inn i del av opprinnelig forstue, og hovedsoverommet er i bygningstegning godkjent som spisestue. Megler har ikke klart å finne dokumentasjon på at flytting av kjøkken er byggemeldt og er ikke kjent med når kjøkkenet ble flyttet. Det er regler på søknadstidspunktet som gjelder. Dersom man har satt inn/flyttet kjøkken i 2008, men unnlatt å byggemelde der dette er et krav, så vil dagens regler gjelde dersom kjøper vil søke om disp nå. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse.

Videre foreligger det ferdigattest for oppsetting av 14. stk. balkonger datert 15.12.1997.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/129:
05.07.1928 - Dokumentnr: 920971 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

29.09.1928 - Dokumentnr: 920972 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

20.06.1931 - Dokumentnr: 990561 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

05.07.1928 - Dokumentnr: 900416 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:128

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid

avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt. Ordinært 9.500,- kr. 2 500,-
Markedspakke uten salgsoppgave kr. 22 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tillegg Finn annonse, prisantydning > 8 mill. kr. 1 500,-
Tilrettelegging. Ordinært 19.900,- kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 16. januar 2026

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Mogens Thorsens gate 1B

Mogens Thorsens gate 1B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	10 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	24 min 1.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	6 min 2.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	6 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km

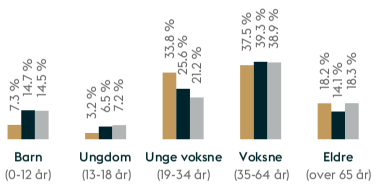
Offentlig transport

Niels Juels gate	Linje 12N	3 min 0.2 km
Niels Juels gate	Linje 12	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	2 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	3 min 0.2 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	68 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	7 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

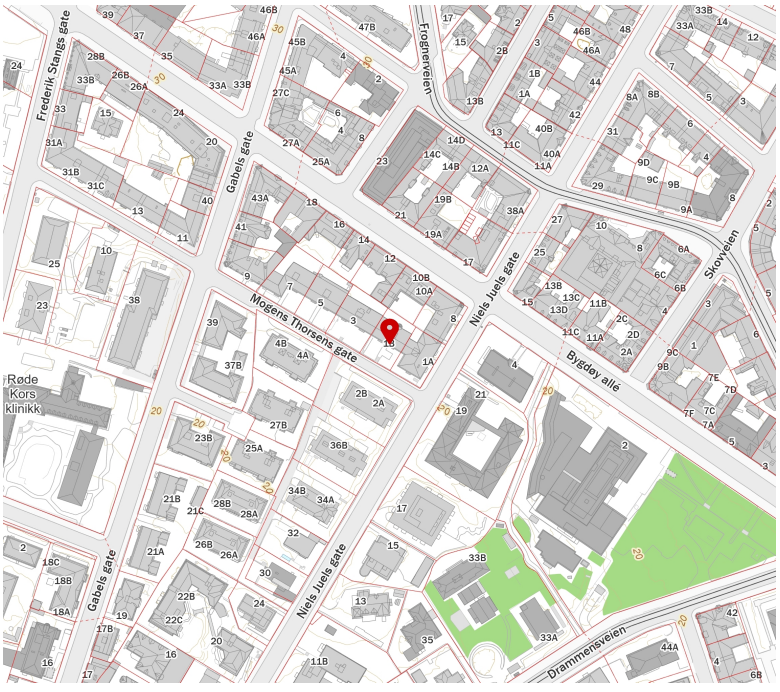
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN 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

Bygningsteknisk gjennomgang

MOGENS THORSENS GATE 1 B, 0264 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 128 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	08/01/2026
Utskriftsdato:	14/01/2026
Oppdragsnummer:	98739
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms aksjeleilighet i klassisk gård, med 4 eksterne boder i henholdsvis loft, oppgang og kjeller.

Gjennomgående leilighet i høy 1. etasje med balkong.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med gjennomgående god standard.

Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2008, i følge tidligere salgsoppgave.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1928, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Høy 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / Høy 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Maria Høye Haugstad
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Maria Høye Haugstad og Peder Alvik Sanengen , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 128
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Mogens Thorsens gate 1 B, 0264 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	AS MOGENS THORSENSGT 1
Eier:	Maria Høye Haugstad og Peder Alvik Sanengen

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	08/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1928

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	11	0	0
Høy 1. etasje	114	0	0	3
Oppgang	0	1	0	0
Loft	0	7	0	0
Sum bolig:	114	19	0	3
Sum BRA:	133			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod 9 kvm, Ekstern bod 2 kvm	
Høy 1. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom		
Oppgang		Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boden i oppgangen disponeres av denne boligen med tillatelse fra aksjeselskapet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002 i soverom 2.
Originale doble vinduer forøvrig.

Vinduene er pusset og malt i 2025, iht. opplysninger fra selger.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entredør fra byggeåret. Profilert og malt.
Entredør i tre fra byggeåret i soverom 2, med adkomst til baktrappen.

Tilstandsvurdering: Entrédører er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Det må påregnes at dørene er bevaringsverdige, og at disse ikke kan skiftes ut uten avklaring med aksjeselskapet.

Flere andre leiligheter i sameiet har skiftet ytterdør relativt nylig, i følge selger. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.
Dørene er i hovedsak oppussede originale dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, kjøkken og de 2 største soverommene.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 3,2 m². Fliser på betongdekket og rekkverk i malt murpuss.
Normal overflatebehandling er ikke vurdert.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe i stuen.

Tilsyn av ildstedet ble gjennomført og godkjent i 2025.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt peis med innsats. Innsats med ildfast sten og glassdør. Kobberplate på gulvet foran peisen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2007, montert i teknisk rom/skap på kjøkkenet.
Da berederen ble montert, var det ikke krav om automatisk vannstopper eller fast elektrisk tilkobling.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entreen.
Hovedstoppekran for hele boligen i skapet. Denne er funksjonstestet og funnet i orden.
Avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i dusjen på badet og i wc-rommet.
Mekanisk avtrekk over klosettet på badet og ventilatoren i kjøkkenet.
Det er styring til avtrekket fra badet og ventilatoren.
Den mekaniske avtrekksviften er montert opp mot himlingen i soverom 2. Avtrekksviften er kasset inn med plater og lister.
Avtrekket er ført ut gjennom ytterveggen.

Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja/nei

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk også fra wc-rommet, samt friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2, selv om denne løsningen er vesentlig bedre enn vanlig på denne typen bygg.

Forholdet kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Under tilsynet ble det ikke funnet avvik.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom 2.

Elektrisk gulvvarme i stue, kjøkken, gang, entre, bad og wc.

Nedsenkede himlinger med downlights og lysskinne i kantene i de fleste rom.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

---

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Plassbygget kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i granitt/kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyt kjøleskap og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2008 i følge tidligere salgsprospekt.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett eller heltre gulv i entreen, gangen, ett soverom, stuen og kjøkkenet.
Heldekkende teppe i de 2 største soverommene.
Fliser på WC- rommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: En vegg med malt teglstein i entreen. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss på øvrige overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Nedsenket himling med sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stuen og kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Tyder

Fast inventar

Beskrivelse: Stue:
Plassbygget skapinnredning som henger sammen med rom for vaskemaskinen fra badet.
Enkelte av skapene er bygget for å skjule kabling til tv og tv utstyr.

Hovedsoverom:
Plassbygde garderobeskap.

Soverom 2:
Plassbygde garderobeskap. Det ene skapet er hengslet som en dør, og skjuler entredøren til baktrappen.

Entreen:
Garderobeskap i flukt med deleveggen mot soverommet. Skapet har også adkomst i form av skyvedør fra soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Nøyaktig byggeår for badet er ikke kjent, men sannsynligvis er det fra 2008 samtidig som leiligheten ble pusset opp.

Våtromsgulv – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Hovedsluk midt i badet i metall. Hjelpesluk i dusjen i plast.
Fall mot sluk på gulv i dusjen er vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er noe svakt fall på gulvet på hovedelen av badet, i forhold til evt. lekkasjevann.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Innebygget skap i forbindelse med vaskemaskinen. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og innfelt speil over servanter. Benkeplate i marmor/granitt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Dusjnisje med skilledør i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, 2 servanter underlimt til benkeplaten og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Sisternen er flislagt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sanengen, Peder Alvik	9578-5999-4-1081211	2026-01-12 20:30:31
Haugstad, Maria Høye	9578-5999-4-2921241	2026-01-12 20:30:36

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
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mogens Thorsens gate 1B, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Maria Høye Haugstad, Peder Alvik Sanengen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2021

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: 91645818
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blandebatterier er byttet på bad og toalett i 2024. Baderomsinnredning og skap er malt og vegglamper er byttet på bad høsten 2025.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma foretok en mindre rehabiliteringsjobb på fasade høsten 2025. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble innstallert vannmålere i bygården 26. august 2025. Arbeidet ble utført av Teien Rørservice AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Én sprukket gulvflis helt innerst mot veggen til høyre for servantskap på badet.

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?

Ja

Beskriv: Et par mindre sprekker i fasaden ble utbedret høsten 2025, ref ovenfor.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
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: 14-0008/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Haugstad, Maria Høye	2026-01-12	Sanengen, Peder Alvik	2026-01-12

Identifikasjon

bankID Haugstad, Maria Høye

Identifikasjon

bankID Sanengen, Peder Alvik

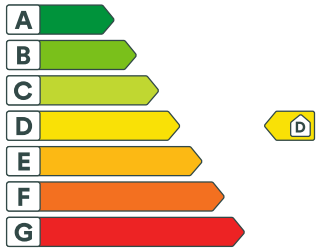
Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	**Mogens Thorsens gate 1B, 0264 OSLO**
Dato for energimerking	**14.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-246184**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**80493592**
Gårdsnummer	**211**
Bruksnummer	**129**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



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	**1928**
Bygningstype	**Leilighet**
Bruksareal	**133,0 m²**
Oppvarmet bruksareal	**114,0 m²**
Oppvarmet etasje	**1**
Bygningsmateriale	**Tre**
Oppvarming	**Elektrisitet, Ved**
Ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år	**189,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	**189,98 kWh/m²**
Totalt levert pr. år	**22 805 kWh**

A D G

Mogens Thorsens gate 1B, 0264 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

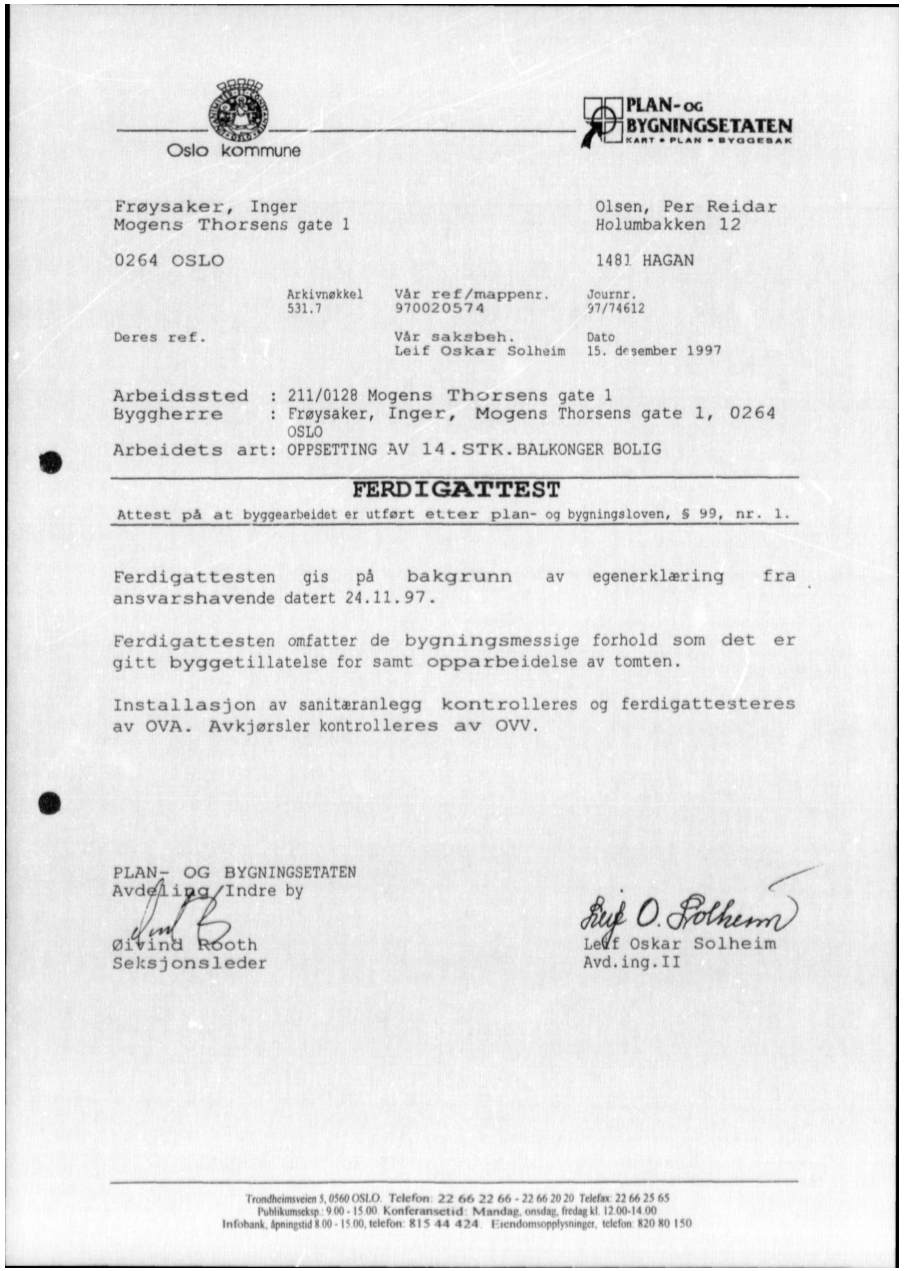
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Frøysaker, Inger
Mogens Thorsens gate 1

0264 OSLO

Olsen, Per Reidar
Holumbakken 12

1481 HAGAN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	970020574	97/74612

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	15. desember 1997

Arbeidssted : 211/0128 Mogens Thorsens gate 1
Byggherre : Frøysaker, Inger, Mogens Thorsens gate 1, 0264 OSLO
Arbeidets art: OPPSETTING AV 14.STK.BALKONGER BOLIG

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 24.11.97.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

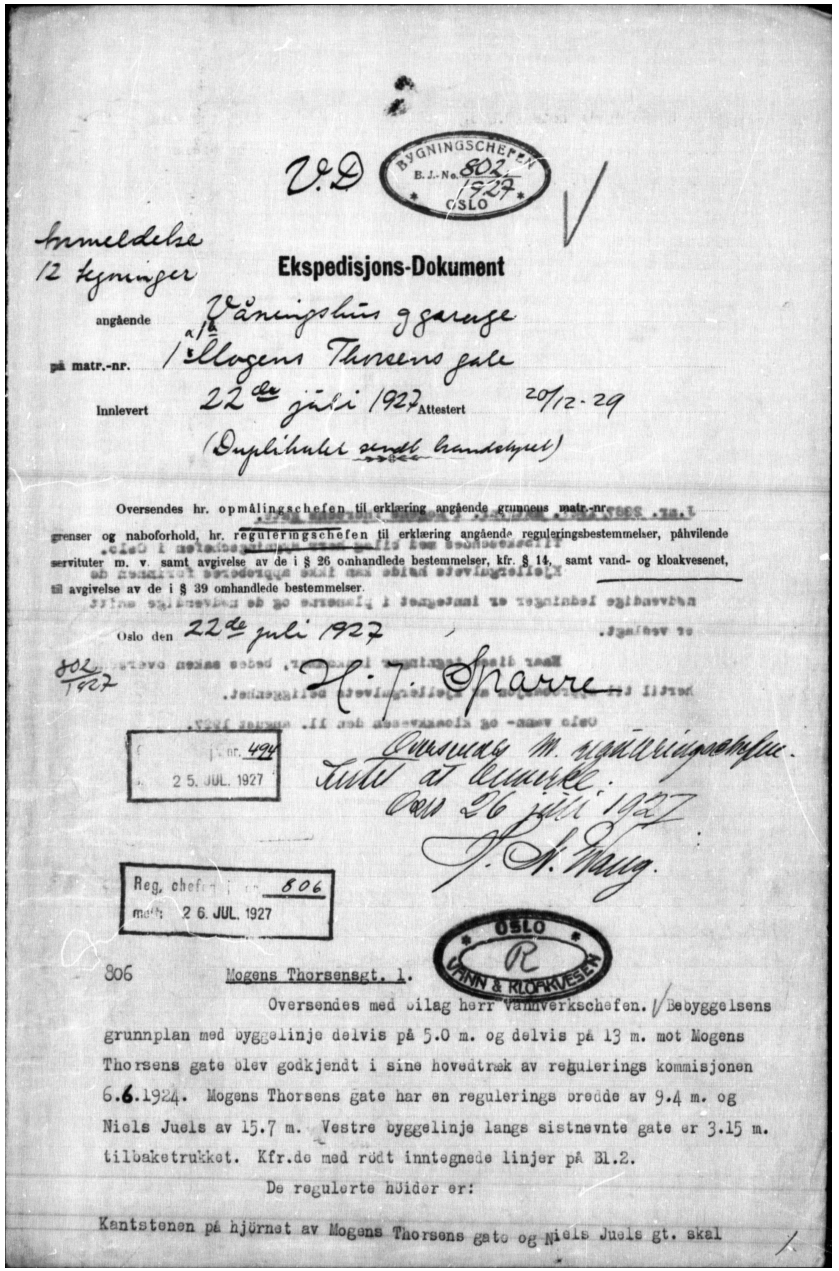
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling/Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon 820 80 150



V.D

BYGNINGSCHEFEN B. J.-No. 802 1927 OSLO

V

Innmeldelse
12 tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus g garage

på matr.-nr. 1 Mogens Thorsens gate

Innlevert 22de juli 1927 Attestert 20/12-29

(Duplikater sendt håndelaget)

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. [illegible]
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22de juli 1927

802/1927

H. J. Sparre

Journal nr. 494
25. JUL. 1927

Oversendt m. reguleringsplan.
Anser at anmerke.
Oslo 26 juli 1927
J. N. Mogg.

Reg. chefens journal nr. 806
mott. 26. JUL. 1927

OSLO VANN & KLOAKVESEN

806 Mogens Thorsensgt. 1.

Oversendes med vilag herr vannverkschefen. Bebyggelsens grunnplan med byggelinje delvis på 5.0 m. og delvis på 13 m. mot Mogens Thorsens gate blev godkjendt i sine hovedtræk av reguleringskommisjonen 6.6.1924. Mogens Thorsens gate har en regulerings bredde av 9.4 m. og Niels Juels av 15.7 m. Vestre byggelinje langs sistnevnte gate er 3.15 m. tilbaketrukket. Kfr.de med rødt inntegnede linjer på Bl.2.

De regulerte höider er:

Kantstenen på hjörnet av Mogens Thorsens gate og Niels Juels gt. skal

Navn: Kine Fjerdingen
Firma: Nordvik Frogner
Avdeling: P33 Eiendomsmegling AS

Oslo, 07.01.2026

Salg av aksjeleilighet i Mogens Thorsens gt 1 b tilhørende Sanengen og Haugstad – Leil H0101 – (14-0008/26)

Vi viser til bestilling av megleropplysninger den 6/1 i forbindelse med salg av aksjeleilighet i Mogens Thorsens gate 1 B AS.

Vedlagt oversendes:

- Sakspapirer og protokoll fra siste ordinære generalforsamling i selskapet.
- Selskapets vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses:

- Selger eier 9 aksjer nr. 40-48, hver pålydende kr. 1.000.
- Det er notert 1. prioritets pant til DNB Boligkreditt i aksjeeierboken.
- Husleien er p.t. kr. 3.957 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 913 pr. mnd. som nedbetaling av lån og p.t. kr. 622 for kabel-TV, kollektiv avtale med Telia.
- Andel formue pr. 31.12.2024 kr. 27.108.
- Andel gjeld pr. 07.01.2026 kr. 76.378.
- Selskapet er forsikret i Gjensidige, polise 91645818.
- Selskapet har et lån i DNB med restgjeld på ca kr. 1.225.000. Rentesatsen er p.t. 6,40 %. Vedlagt følger nedbetalingsplan.
- Styreleder er, Kirsti Stokland, e-post: ki-stok@online.no, tlf 48270324.
- Vårt eierskifte-/transportgebyr utgjør 6.725 inkl. mva. Gebyr for notering av pantesperre kr. 2.500 inkl. mva. Pantenotering kr. 2.500 inkl. mva pr. stk.
- Vårt gebyr for megleropplysninger er kr. 4.500 inkl. mva. faktura sendes på EHF.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Innkalling til generalforsamling AS Mogens Thorsens gate 1b

Tid: Mandag 2. juni 2025 kl. 18.00
Sted: Haven

Dagsorden

1. Valg av ordstyrer og referent
2. Godkjennelse av dagsorden
3. Valg av to aksjonærer til å undertegne protokollen
4. Godkjenning av årsregnskap 2024 og budsjett 2025
5. Valg av 2 styremedlemmer
6. Valg av varamedlem til styret
7. Innmeldte saker til behandling og for beslutning:
    a. Låneavtalen med DNB
        i. Underlag ettersendes
    b. Status heis/salg av loft
    c. Callingssystemet
        i. Underlag ettersendes
    d. Forslag til endring av **Husordensregler** punkt Diverse, 2. avsnitt (endringene uthevet):
    *Det oppfordres til at støyende arbeid i forbindelse med oppussing av leiligheter foretas i tidsrommet mellom kl ~~8.00~~ **7.00** og ~~16.00~~ **18.00** hverdager.*
    e. Installasjon av vannmåler for hovedinntaket
        i. Underlag ettersendes

=== === === === ===

Sosialt
Alle beboere inviteres til **etterfølgende middag** med skalldyr fra Fjeldberg og god drikke. **Vi må ha påmelding senest 27. mai** (på epost til Kirsti)**.** Vi kommer tilbake til sted.
Styret håper så mange som mulig har anledning til å være med på denne «sosialiseringen».

2. mai 2025

Vennlig hilsen Styret

AS MOGENS THORSENSGT 1 B

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsjett 2024	2023
DRIFTSINNTEKTER:	**NOTE**			
Husleieinntekter		503 436	503 408	457 608
Innbetaling til Telia		62 280	62 280	55 320
Kundeutbytte Gjensidige		9 952	0	1 393
Innbetalt lån		175 176	175 176	162 924
SUM DRIFTSINNTEKTER		**750 844**	**740 864**	**677 245**
DRIFTSKOSTNADER:				
Strøm og nettleie		10 271	20 000	12 155
Kommunale avgifter		193 785	193 400	164 130
Kabel TV		62 305	62 300	59 798
Diverse kostnader		946	5 000	3 890
Drift og vedlikehold	1	17 399	50 000	104 658
Forretningsfører		35 532	35 532	31 245
Lettstyrt HMS		3 715	0	0
Vaktmester		73 500	65 000	60 000
Gartnertjenester		15 500	15 000	14 500
Skadedyr		0	15 000	0
Forsikringspremier	2	90 523	105 000	99 231
Generalforsamling/styremøter		906	1 500	1 675
Bankomkostninger		5 989	5 000	5 335
SUM DRIFTSKOSTNADER		**510 371**	**572 732**	**556 617**
DRIFTSRESULTAT		**240 473**	**168 132**	**120 628**
FINANSINNTEKTER/UTGIFTER:				
Finansinntekter		60	268	73
Finansutgifter		99 987	98 400	92 302
SUM FINANSINNTEKTER/UTG.		**-99 927**	**-98 132**	**-92 229**
ÅRSRESULTAT		**140 546**	**70 000**	**28 399**
DISPONERING:				
Overført udekket tap		-140 546		
SUM OVERFØRINGER		**-140 546**		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/462b18fe-dd65-4a1b-9a23-ec42bc928887
visma sign
www.vismasign.com

AS MOGENS THORSENSGT 1 B

BALANSE PR. 31. DESEMBER	NOTE	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Bygninger	3	236 551	236 551
Tomt	3	32 257	32 257
Sum anleggsmidler		**268 808**	**268 808**
Omløpsmidler:			
Fordringer:			
Utestående husleie		0	0
Forskuddsbetalt kostnader		72 764	62 305
Andre fordringer		0	53 889
Som fordringer		**72 764**	**116 194**
Bankinnskudd:			
Bank		247 590	79 610
Sum bankinnskudd		**247 590**	**79 610**
Sum omløpsmidler		**320 354**	**195 804**
SUM EIENDELER		**589 162**	**464 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital:			
Udekket tap	5	-918 103	-1 058 649
Sum opptjent egenkapital		**-918 103**	**-1 058 649**
Sum egenkapital		**-818 103**	**-958 649**
Gjeld:			
Langsiktig gjeld:			
Pantelån	6	1 309 542	1 380 641
Sum langsiktig gjeld		**1 309 542**	**1 380 641**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer / leverandørgjeld		78 501	8 311
Forskuddsbetalt leie		19 222	34 309
Sum kortsiktig gjeld		**97 723**	**42 620**
Sum gjeld		**1 407 265**	**1 423 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**589 162**	**464 612**

Oslo, 1.4.2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/462b18fe-dd65-4a1b-9a23-ec42bc928887
visma sign
www.vismasign.com

AS MOGENS THORSENSGT 1 B

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Husleie inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Lønnskostnader
Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen OTP plikt.
Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	153 184	195 287
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	140 546	28 399
Endring langsiktige lån	-71 099	-70 502
B. Årets endring i disponible midler	**69 447**	**-42 103**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**222 631**	**153 184**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	72 764	116 194
Bankinnskudd	247 590	79 610
Omløpsmidler	**320 354**	**195 804**
Kortsiktig gjeld	-97 723	-42 620
Disponible midler	**222 631**	**153 184**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/462b18fe-dd65-4a1b-9a23-ec42bc928887
visma sign
www.vismasign.com

AS MOGENS THORSENSGT 1 B

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Lysmateriell og andre småinnkjøp til gården og hagen	2 989
Diverse arbeid utført av vaktmester	5 400
Serviceavtale brannvern fellesområder	1 049
Utlegg blomster/jord/bortkjøring avfall	7 961
Sum	**17 399**

Note 2 - Forsikringspremier:

Gjensidige, polise 91645818	
Belastet premie 2024	90 523
Sum	**90 523**

Note 3 - Bygninger / tomt:

Kostpris / bokført verdi	268 808
Utskilt tomt (gnr 211, bnr. 129 i Oslo kommune)	-32 257
Sum bygning	**236 551**

Det foretas ikke avskrivninger.

Note 4 - Aksjekapital:

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr. 1.000	**100 000**

Note 5 - Udekket tap:

Udekket tap 01.01.	-1 058 649
Årets resultat	140 546
Udekket tap pr. 31.12.	**-918 103**

Note 6 - Pantstillelser/Lån DNB:

Eiendommen er stillet som sikkerhet for selskapets lån i DNB - refinansiert i 2016	1 910 000
Innbetalte avdrag	600 458
Rest pr. 31.12.	**1 309 542**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/462b18fe-dd65-4a1b-9a23-ec42bc928887
visma sign
www.vismasign.com

AS MOGENS THORSENSGT 1 B

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Aksjonæroversikt pr. 31.12.:

Navn:	Antall Aksjer:
Peder Alvik Sanengen / Maria Høye Haugstad	9
Hedvig Juell	7
Kristin Juell / Jon E. Basberg	13
Nina Jordan	8
Anne-Cathrine Glavas	13
Kirsti Stokland	8
Jermund Lien / Maria Lien	13
Trude Berg Søntvedt	8
Brynjulf Martinius Skaugen	13
Aksel Hegre Johannessen / Marte Skjørbotten	8
Sum	**100**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/462b18fe-dd65-4a1b-9a23-ec42bc928887
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

AS MOGENS THORSENSGT 1 B

BUDSJETT	**2025**	**Resultat 2024**
DRIFTSINNTEKTER:		
Husleieinntekter inkl økn 0% fom 1/7	527 436	503 436
Innbetaling til Telia	63 960	62 280
Kundeutbytte Gjensidige	11 000	9 952
Innbetalt lån	175 176	175 176
SUM DRIFTSINNTEKTER	**777 572**	**750 844**
DRIFTSKOSTNADER:		
Strøm og nettleie	15 000	10 271
Kommunale avgifter	216 740	193 785
Kabel TV	63 925	62 305
Diverse kostnader	5 000	946
Drift og vedlikehold	100 000	17 399
Forretningsfører	33 345	35 532
Lettstyrt HMS	3 000	3 715
Vaktmester	75 720	73 500
Gartnertjenester	16 000	15 500
Skadedyr	15 000	0
Forsikringspremier	106 000	90 523
Generalforsamling/styremøter	1 500	906
Bankomkostninger	6 000	5 989
SUM DRIFTSKOSTNADER	**657 230**	**510 371**
DRIFTSRESULTAT	**120 342**	**240 473**
FINANSINNTEKTER/UTGIFTER:		
Finansinntekter	358	60
Finansutgifter	97 200	99 987
SUM FINANSINNTEKTER/UTG.	**-96 842**	**-99 927**
ÅRSRESULTAT	**23 500**	**140 546**

Avdrag lån ca kr. 73.000

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/462b18fe-dd65-4a1b-9a23-ec42bc928887

visma sign
www.vismasign.com

Protokoll fra ordinær generalforsamling AS Mogens Thorsens gate 1b (org. nr. 933 774 600)

Tid: Mandag 2. juni 2025 kl. 18.
Sted: Mogens Thorsens gate 1b, hos Juell/Basberg.

Til stede:

Sanengen/Haugstad	9 aksjer
Juell	7 aksjer
Juell/Basberg	13 aksjer
Jordan	8 aksjer
Stokland	8 aksjer
Lien	13 aksjer
Søntvedt	8 aksjer
Skaugen	13 aksjer
Støle/Johannesen	8 aksjer

1. Valg av ordstyrer og referent
    a. Kirsti Stokland er valg
2. Godkjennelse av dagsorden
    a. Dagsorden er godkjent
3. Valg av to aksjonærer til å undertegne protokollen
    a. Peder Alvik Sanengen og Jermund Lien
4. Godkjenning av årsregnskap 2024 og budsjett 2025
    a. Årsregnskapet er godkjent
    b. Budsjettforslaget er tatt til følge
5. Valg av 2 styremedlemmer
    a. Martinius Skaugen og Kristin Juell er gjenvalgt med akklamasjon
6. Valg av varamedlem til styret
    a. Trude Berg Søntvedt
7. Innmeldte saker til behandling og for beslutning:
    a. Låneavtalen med DNB
        i. Underlag var ikke sendt ut på forhånd. Saken ble ikke behandlet.
    b. Status heis/salg av loft
        i. Styret fortsetter arbeidet i henhold til vedtaket i 2024.
    c. Callingssystemet
        i. Underlag var ikke sendt ut på forhånd. Saken ble ikke behandlet. Styret følger opp.
    d. Forslag til endring av **Husordensregler** punkt Diverse, 2. avsnitt
    Generalforsamlingen vedtok følgende endring i Husordensregler punkt Diverse, 2. avsnitt:
    Det oppfordres til at støyende arbeid i forbindelse med oppussing av leiligheter foretas i tidsrommet mellom kl 7.00 og 18.00 hverdager.
    e. Installasjon av vannmåler for hovedinntaket
        i. Underlag var ettersendt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/665b74a5-284c-4a2f-af37-914ed04bd4f1
visma sign
www.vismasign.com

Generalforsamlingens enstemmige vedtak:
Styret gis i oppdrag å inngå avtale med autorisert rørleggerfirma om levering, montering og innmelding (til OVA) av vannmåler.

Peder Alvik Sanengen

Jermund Lien

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/665b74a5-284c-4a2f-af37-914ed04bd4f1
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Vedtekter

for AS Mogens Thorsensgate 1B boligaksjeselskap,
org. nr. 933774600
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 23. 10. 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Mogens Thorsensgate 1B er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Organisasjonsnummer
Selskapet er registrert i Enhetsregisteret under organisasjonsnummer 933774600.

1-4 Gårds- og bruksnummer
Eiendommen har gårdsnummer 211 og bruksnummer 129

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 000,- fordelt på 100 aksjer á kr. 1 000,-

- Aksjonærer som innehar 13 aksjer skal ha borett til en boenhet på 4 værelser, pikeværelse m.v.
- Aksjonærer som innehar 8 aksjer skal ha borett til en boenhet på 3 værelser m.v.
- Aksjonærer som innehar 9 aksjer skal ha borett til en boenhet på 3 værelser, pikeværelse m.v. i 1. etasje
- Aksjonærer som innehar 7 aksjer skal ha borett til en boenhet på 3 værelser m.v. i 1. etasje

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/665b74a5-284c-4a2f-af37-914ed04bd4f1

visma sign
www.vismasign.com

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

- Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende borett og plikt, innen 6 måneder må overdras til en person som kan godkjennes av styret.
- Hvis en aksjonær endelig har tapt sin rett til å bo i Mogens Thorsensgate 1B, skal innen 3 måneder overdras til en person som kan godkjennes av styret. Det vises her til Burettslagsloven "§4-8 Pålegg om sal" , "§5-9 Pålegg om flytting" og "§ 5-10 Bortfall av bruksrett".
- Hvis fristene ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke ny aksjonær. Overdragelsessummen skal være den høyeste lovlige som kan betales for aksjeposten med tilhørende rettigheter og plikter.
- Styret kan forlenge disse frister.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Varamedlemmet har møterett.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret innen den 15. april, evt. som nærmere angitt forslagsfrist i et forhåndsvarsel med tid og sted for generalforsamlingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret, herunder forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de har inntrådt etter regnskapsårets slutt. Hvis det har skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette, med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser. Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over hvilke aksjer som er solgt og kjøpt.
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer, med borett til en boenhet, med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDEN FOR AS MOGENS THORSENS GATE 1B

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for å skape trivsel, godt bomiljø og naboskap.

BALKONGER

Beboere oppfordres til ikke å banke tepper, sengeklær, møbler osv. på balkongene ut mot gaten, eller i forhaven. Grilling på balkongene er ikke tillatt.

DIVERSE

Alle beboere oppfordres til enhver tid, og på alle måter å opptre så hensynsfullt som mulig overfor hverandre. Det er lytt mellom etasjene. Vennligst demp radio, TV, stereo og lignende etter kl. 23.00. Unngå støy (banking, drilling og lignende) på fri- og helligdager før kl. 12.00.

Det oppfordres til at støyende arbeid i forbindelse med oppussing av leiligheter foretas i tidsrommet mellom kl. 7.00 og 18.00 på hverdager. Videre bes alle beboere besørge for at oppussing skjer i forskriftsmessig stand.

FORHAVEN

Forhaven er til felles bruk, men skal ikke brukes til fester eller lufting av hunder.

FREMLEIE

Fremleie er kun tillatt med selskapets skriftlige samtykke. Tillatelse til fremleie må fornyes hvert år.

GÅRDENS DØRER

Gårdens dører; hoveddør, dør til kjellergangen, dør til utstyrsboden og dør til baktrappen skal alltid være låst.

LOFT – KJELLER

Beboere som tenner lys i kjeller, vaskekjeller og på loftet må slukke etter seg, samt låse døren, når de forlater stedet. Bruk av åpen flamme er strengt forbudt. Private eiendeler skal ikke lagres verken på tørkeloftet eller i kjellergangene.

OPPGANGENE

Trappene må holdes fri for uvedkommende ting (jfr. Brannforskriftene). I hovedgangens 1. etasje må det ikke settes sykler, ski eller annet til oppbevaring. KUN gjenstander som er i daglig bruk, som barnevogner og gåstoler. Sportsutstyr bes settes i sportsboden eller i privat bod. Gårdens forsikring dekker ikke tyveri av gjenstander som er hensatt i oppgangen.

Skader i oppgangen forårsaket av for eksempel transport av større møbler, skal betales av den som forårsaket skaden.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ i haven, i sportsbod, privat bod eller bakhave.

Kjøkkentrappen er rømningsvei og må derfor ikke brukes som lagringsplass (jfr. Brannforskriftene).

SKILTING / MERKING

Det er ønskelig at alle beboere har sammen utforming på navneskilt på postkasser og ringeklokker ute. Nye beboere kan kontakte Styret for å bestille skilt til ringeklokke og postkasse.

SØPPELKASSER

Alt avfall skal sorteres og legges i avfallsbeholderne. Alle poser skal ha doble knuter.

Matavfall / grønn pose skal benyttes for:

- Alt som har vært mat, inkludert skall og blader.
- Tørkepapir, så lenge det ikke er fullt av såpe.
- Blomster og potteplanter inneholder sprøytemidler og skal ikke i matavfallet. Det kan legges i restavfallet eller leveres på et av kommunenes mottak.

Plastavfall / lilla pose skal benyttes for:

- Ren plastemballasje er plastavfall. Skyll plasten i kaldt vann om den er skitten.
- Blank folie (for eksempel rundt blomster) er som regel plast. Hvis du er i tvil om det er cellofan eller plast kan du vri på materialet. Hvis det ikke åpner seg er det cellofan, og skal i restavfallet.
- Hardplast skal ikke i plastavfallet. Hardplast er for eksempel plastesker, oppvaskbørster og plastleker.
- Isopor skal ikke i plastavfallet. Mindre mengder kan leveres i restavfallet, mens større mengder skal leveres på gjenbruksstasjon.
- Bioplastposer skal i restavfallet.

Lilla og grønne poser utleveres (gratis) i alle matbutikker.

Alt av papp, papir og drikkekartonger skal legges i egen beholder, uten poser.

Lokket på kassene må kunne lukkes forsvarlig. Avfall skal ikke settes ved siden av kassene.

Glass, metall, tekstil og annet spesialavfall skal leveres til offentlige gjenbruksstasjoner.

Oppdatert informasjon om gjenvinning og avfall finnes på Renovasjonsetatens hjemmesider.

SPORTSBOD

Sportsboden er til benyttelse for alle gårdens beboere. Det anmodes om at alle beboere setter ting til langtidslagring inn i sine private boder (ski om sommeren, sykler på vinteren f.eks.).

VASKERI

Vaskeriet kan benyttes av alle beboere. Ved bruk skal maskiner, sluk, søppelbøtte og tilsvarende rengjøres.

Nye beboere kan oppsøke Styret for å få instruksjon i bruk av maskinene.

--- --- ---

Denne husorden bes gitt til alle eiere og leiere. Husorden skal også følges av fremleietakere (fremleiers ansvar).

Juni 2025 Fra Styret

DNB

Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

As Mogens Thorsensgt 1 B
c/o SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

884

26. september 2025

884 - 1/1 -

002987

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 1.252.071,56

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 6,40 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Telefon: 915 04800

Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.10.2025	6.843,51	6.837,49	70,00	13.751,00	1.245.234,07
01.11.2025	6.870,98	6.648,01	70,00	13.588,99	1.238.586,06
01.12.2025	6.515,30	7.007,70	70,00	13.593,00	1.231.578,36
01.01.2026	6.694,39	6.828,61	70,00	13.593,00	1.224.749,75
01.02.2026	6.657,27	6.865,73	70,00	13.593,00	1.217.884,02
01.03.2026	5.979,31	7.543,69	70,00	13.593,00	1.210.340,33
01.04.2026	6.578,95	6.944,05	70,00	13.593,00	1.203.396,28
01.05.2026	6.330,19	7.192,81	70,00	13.593,00	1.196.203,47
01.06.2026	6.502,10	7.020,90	70,00	13.593,00	1.189.182,57
01.07.2026	6.255,43	7.267,57	70,00	13.593,00	1.181.915,00
01.08.2026	6.424,44	7.098,56	70,00	13.593,00	1.174.816,44
01.09.2026	6.385,85	7.137,15	70,00	13.593,00	1.167.679,29
01.10.2026	6.142,31	7.380,69	70,00	13.593,00	1.160.298,60
01.11.2026	6.306,94	7.216,06	70,00	13.593,00	1.153.082,54
01.12.2026	6.065,53	7.457,47	70,00	13.593,00	1.145.625,07
2027	70.657,43	91.618,57	840,00	163.116,00	1.054.006,50
2028	64.643,95	97.632,05	840,00	163.116,00	956.374,45
2029	58.168,68	104.107,32	840,00	163.116,00	852.267,13
2030	51.321,94	110.954,06	840,00	163.116,00	741.313,07
2031	44.008,83	118.267,17	840,00	163.116,00	623.045,90
2032	36.232,12	126.043,88	840,00	163.116,00	497.002,02
2033	27.898,24	134.377,76	840,00	163.116,00	362.624,26
2034	19.049,09	143.226,91	840,00	163.116,00	219.397,35
2035	9.608,88	152.667,12	840,00	163.116,00	66.730,23
2036	1.075,69	66.730,23	350,00	68.155,92	0,00

002986

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

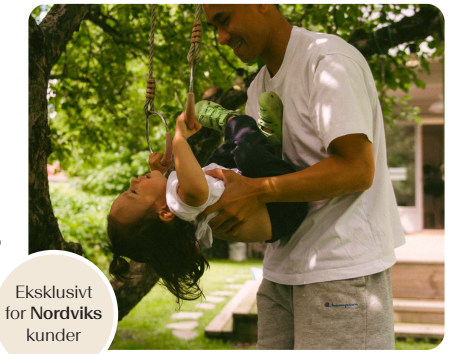
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

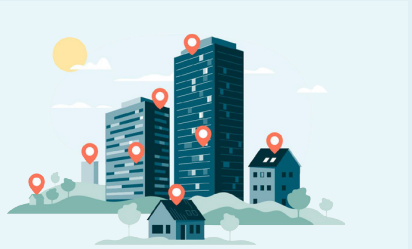
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnummer: 14-0008/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mogens Thorsens gate 1B 0264 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 129 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no