

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 950 000,-
Omkostn.: Kr 275 100,-
Total ink omk.: Kr 11 225 100,-
Felleskostn.: Kr 8 119,-
Selger: Janne Merete Hjørnevik
Thorsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1877
BRA-i/BRA Total 121/126 kvm
Tomtstr.: 2286.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 459
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1007250108

5-roms toppleilighet - Gulvareal 137 kvm - Heis - V. V/fyring inkludert.- 2 bad, 2 kjøkken

Stor 5-roms toppleilighet beliggende i ett populært boligområde i Ringnes Park. Flotte parkområder i nærmiljøet, som populære Birkelunden, Sofienbergparken og Torshovdalen. Det er kun fem minutters gange til Akerselva, hvor det er gang- og sykkelstier helt fra Maridalsvannet til Bjørvika. Dette er en pent opparbeidet eiet felles tomt med fine fellesområder for beboere og beboerparkering i området.

Bygget ble renoverert og gjort om til leiligheter i 2015 med ferdigattest datert 2016.

- Heis i bygget
- Varmtvann og oppvarming inkl.
- Gulvareal 137 kvm
- Vannbåren i alle gulv
- Varmekabler på bad
- Adskilt del på cirka 20 kvm med entré, stue/kjøkken og bad/wc.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Energiattest	45
Nabolagsprofil	46
Tilstandsrapport	49
Reguleringskart	69
Vedtekter	75
Formuesverdi	86
Årsberetning	87
Ferdigattest	103
Husordensregler	105
Protokoll	108
Tegninger	112
Meglerbrev	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 126 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 121 m² Entre, gang, bad/wc, 3 soverom, kontor, kjøkken, stue. Stue/kjøkken, bad/wc.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2286.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet felles tomt med fine fellesområder for beboere.

Beliggenhet

Attraktiv og urban beliggenhet i hjerte av Grünerløkka, med nærhet til sjarmerende småbutikker, et bredt utvalg av kaféer, lokale spisesteder og unike konsept som gir området en helt særegen karakter.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er kjent for sitt pulserende bymiljø, med nærhet til alt man trenger av hyggelige

gatecaféer, grønne omgivelser og små nisjeforretninger.

Nærområdet byr på noe for enhver smak, enten du liker å starte dagen med en god kopp kaffe fra en av de mange hyggelige kaféene i nærområdet, en spaserstur langs akerselva eller å nyte et måltid på en av bydelens mange populære restauranter med uteservering. Området byr på alt fra kjente spisesteder som Villa Paradiso, Delicatessen tapasbar og Trancher, til koselige nabolagskafeer som Tim Wendelboe kaffebar og flere livlige barer som Grünerløkka Brygghus, og mange flere populære steder.

Området har også et variert og inspirerende kulturtilbud, med gallerier, små scener og konserter året rundt. Birkelunden som ligger kun få meter fra leiligheten, fungerer som en naturlig møteplass for både beboere og besøkende. Her arrangeres det blant annet butikkmarkeder, konserter og uteservering om sommeren. Videre er det kort vei til både Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og turstiene langs Akerselva, som strekker seg fra Maridalsvannet og helt ned til Bjørvika.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos mest populære kultur- og kreative næringslivssenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren. Her finner du Mathallen BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder.

Området har svært gode kollektivforbindelser med trikk og buss i umiddelbar nærhet. I tillegg er det gangavstang til Oslo sentrum, der er det lett å reise med alt av flytog, t-bane, trikk, buss og vanlig tog. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen.

I nærområdet finnes det også en rekke dagligvarebutikker, blant annet Meny Rignes Park, Rema 1000, Coop og døgnåpen Bunnpris. I tillegg er det kort vei til Vinmonopolet, apotek, treningssenter, post og andre servicetilbud. Det er også flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området attraktivt både for unge, par og familier.

Dette er en beliggenhet som kombinerer sentralitet, sjarm og funksjonalitet på en måte som tiltaler mange, med kort vei til roligere omgivelser når behovet melder seg.

Adkomst

Adkomst til leiligheten fra Biermanns gate eller Toftes gate. Det vil bli skiltet under felles visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) omtrent 1 min gange

Barnas Hus barnehage (0-5 år) omtrent 5 min gange

Hallenparken barnehage (1-5 år) omtrent 5 min gange

Barneskoler:

Grünerløkka skole (1-7 kl.) omtrent 6 min gange

Lilleborg skole (1-7 kl.) omtrent 8 min gange

Sagene skole (1-10 kl.) omtrent 3 min gange

Fritidsaktiviteter:

Sagene skole, omtrent 3 min gange: Aktivitetshall, ballspill, squash

Hallenhagen, omtrent 4 min gange: Ballspill

SATS Ringnes Park, omtrent 2 min gange

Sagene Squash Senter, omtrent 4 min gange

Skolekrets

Ungdomskoler:

Sagene skole (1-10 kl.) omtrent 3 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) omtrent 13 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) omtrent 15 min gange

Videregående:

Foss videregående skole, omtrent 7 min gange

Hersleb videregående skole, omtrent 18 min gange

Offentlig kommunikasjon

Biermanns gate omtrent 1 min gange: Her kjører bussen Linje 11N, 12N

Biermanns gate omtrent 2 min gange: Her kjører trikken Linje 11, 12, 18

Carl Berners plass, omtrent 17 min gange: Her kjører t-banen Linje 5

Grefsen stasjon, omtrent 5 min kjøretur: Her kjører toget Linje RE30, R31

Oslo S, omtrent 7 min kjøretur: Totalt 24 ulike linjer

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i teglstein, og er utvendig kledd med teglstein. Saltak tekket med plater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass. Takvinduer med isolerglass.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innhold

Velkommen til en hyggelig og unik 5-roms toppleilighet beliggende i byggets 3. etasje. En eventuell utleie av del av egen boenhet forutsetter intern tilgang som vist på godkjente byggetegninger. I dag er døren blendet igjen med plate, men dør kan enkelt monteres i original utsparring i vegg.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som består av entré/gang med god plass til klær og sko, 3 fine soverom, et stort kontor, kjøkken og stue, bad, samt to boder (én bod innvendig i leiligheten og én bod i kjeller). Adskilt del: stue/kjøkken, samt bad. Stuen fremstår som lys og innbydende med nydelig lys parkett på gulv og store fine vindusflater som slipper inn naturlig belysning. Det er heis i bygget.

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter og frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Ny kjøkkeninnredning i 2015 som er normalt godt vedlikeholdt. Det er komfyrvakt.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/ oppvarming og blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom. Varmtvann og oppvarming av leiligheten er inkludert i felleskostnadene.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering:

Vinduer og dører:

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2015. Eldre rundt vindu i kontoret. Takvinduer i soverommene.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull

Loft:

Loftet er innredet i 2015/2016. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Kjøkken hoveddel:

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2015 som er normalt godt vedlikeholdt. Det er

komfyrvakt. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Kjøkken i adskilt del:

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående komfyr med keramisk topp, integrert kjøleskap under kjøkkenbenken. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2015 som er normalt godt vedlikeholdt. Det er montert komfyrvakt. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Adskilt del:

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

Hoveddel avtrekk:

Det er mekanisk avtrekk i hoveddel.

Avløpsør:

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vannledninger:

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap i badet i separat del. Rørfordeling er synlig over takplater på badet i separat del. Det er fordelerskap i det ene soverommet for rørene i hoveddel. Det er stoppekraner i fordelerskapet, og over takplatene på badet i separat del. Det anbefales å etablere fordelerskap på badet i separat del.

Elektrisk:

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Det er en løs stikkontakt ved oversykepleieren på kjøkken, det anbefales at denne festes.

Overflater:

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dør er plassert i våtsone. TG 2 pga: Dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er fuktskade nederst på karm og list ved dusjdøren. Karm og lister på døren bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membrav, tettesjikt og sluk:

Ingen feil eller mangler ble observert.

Sanitærutstyr:

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon:

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Øvrig:

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Noen flekker på gulvet i entre. Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Forhold som har fått TG2 og TG3:

-Avtrekk: TG3

-Vannledninger: TG2

-Overflater: TG2

-Øvrig: TG2

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Obos nett som leverandør av kollektiv bredbåndsløsning. Hver enkelt beboer bestiller selv sin TV-leverandør.

Parkering

Beboerparkering i området

Diverse

Det er avvik fra de opprinnelige byggetegninger og opprinnelig soverom på 17 kvm er nå delt inn i to soverom. Kjøkkenet som opprinnelig var 23 kvadratmeter på byggetegningen er nå delt av med en vegg og den ene delen brukes i dag som kontor. På den opprinnelige byggetegningen er det tegnet inn en dør mellom soverom på 10 kvm og soverommet på 17 kvm. Det er i dag blendet mellom disse to soverommene. En eventuell utleie av del av egen boenhet forutsetter intern tilgang som vist på godkjente byggetegninger. I dag er døren blendet igjen men kan enkelt monteres i utsparring i vegg.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/ oppvarming og blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 950 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 7 339

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 3 323 344

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 11 176 205

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

127/2154

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter som vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift, internett og varmtvann.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 119

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke noe lån

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Thorvald Meyers gate 2

Organisasjonsnummer

916028164

Om sameiet

Sameiet Thorvald Meyers gate 2 består av totalt 24 seksjoner fordelt på to bygninger, og omfatter både boligseksjoner og garasje-seksjoner. Hver boligseksjon har eksklusiv

bruksrett til sin hoveddel og fellesarealene forvaltes av sameiet, og omfatter blant annet trapperom, ganger, gådsrom, grøntarealer, oppholdsplasser og lekearealer. Sameiet har et tydelig skille mellom fellesarealer og hoveddeler, og drift og vedlikehold håndteres i fellesskap mellom eksjonseierne. Styret har ansvaret for den løpende driften og vedlikehold på vegne av seksjonseierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke noe lån

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 152 916,-

Arbeidskapital pr 31.12.24 var 145 565,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning. Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 459, seksjonsnummer 24 i Oslo kommune.

Offentligrettslig pålegg

Pågående byggesaker:

Toftes gate 12 - Bruksendring av lokale til treningsrom

Saksnummer:

202456871

Biermanns gate 6 - Bruksendring

Saksnummer:

202459772

Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg

Saksnummer:

202020274

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/459/24:

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

Bestemmelse om biloppstillingsplass

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av eskisterende bygninger

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460

Rett til felles bruk av felles repos/trapp fra Biermannsgt.

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tre stående i grensen. Vedlikehold og ansvar dekkes av gnr. 225 bnr. 460

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2015 - Dokumentnr: 405031 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 127/2154

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

Gjensidig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.04.2016

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

273 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

275 100 (Omkostninger totalt)

286 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

288 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 225 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 236 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 238 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 275 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
marianne.falmark.andersen@aktiv.no
Tlf: 454 33 494

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2025













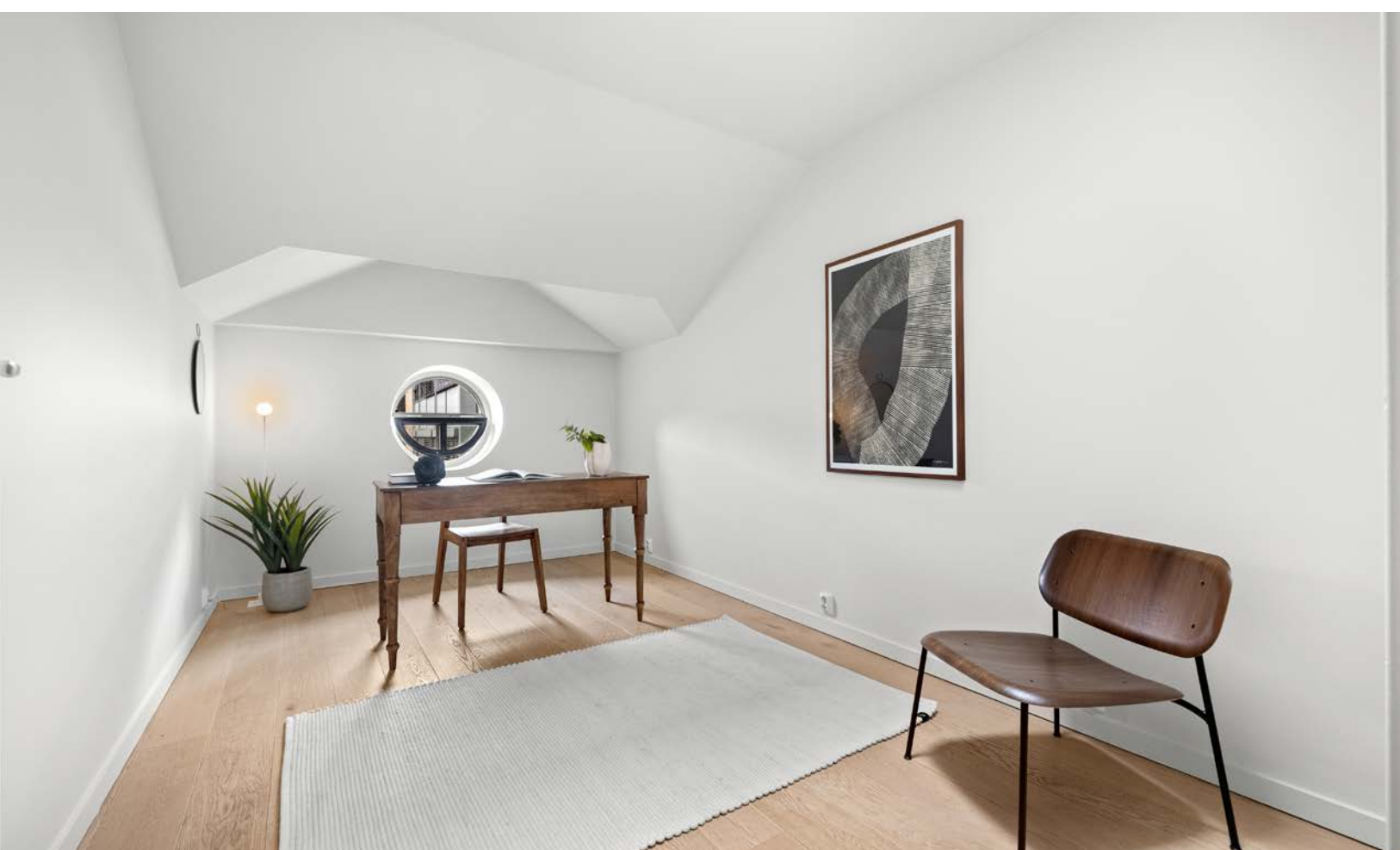












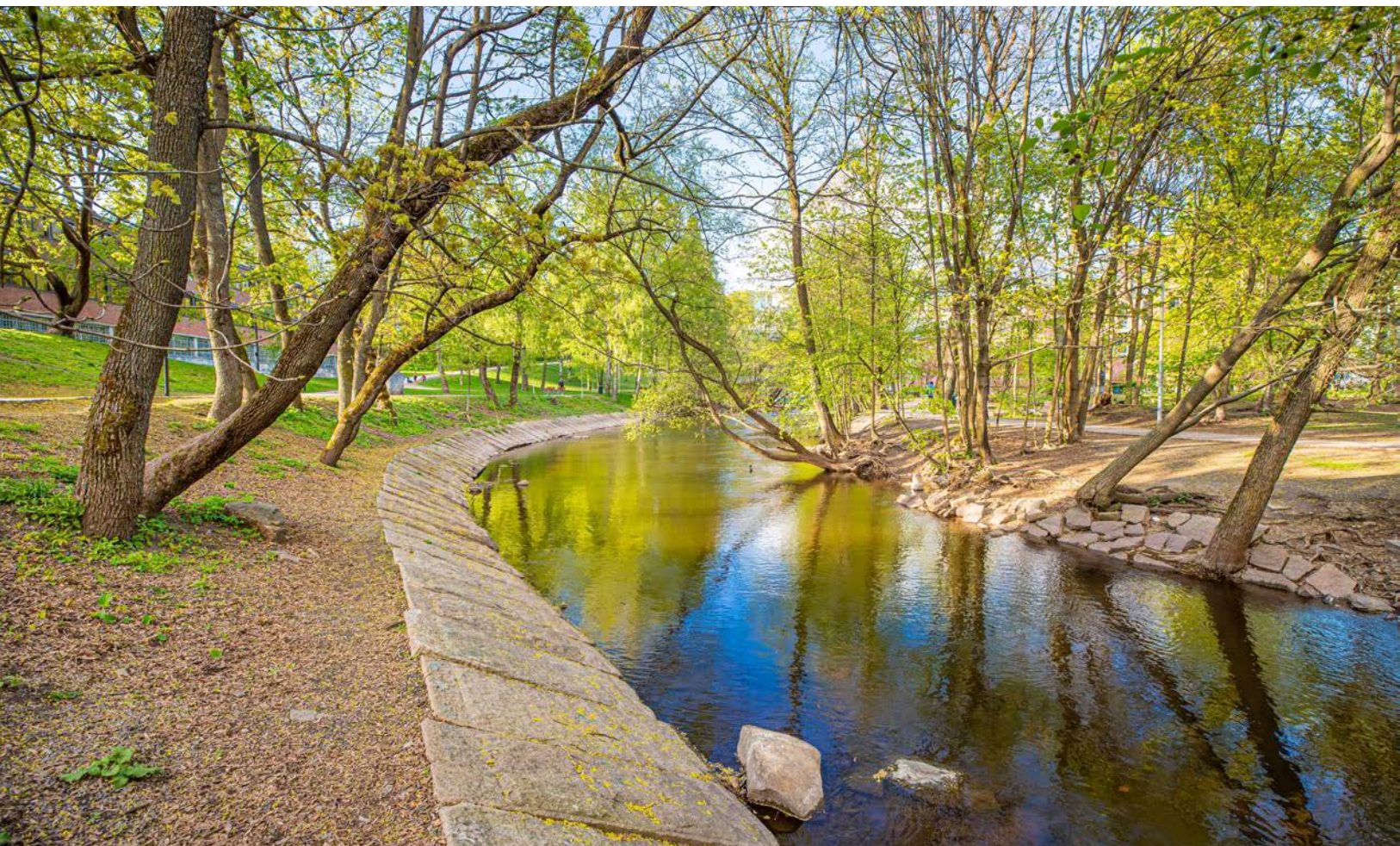


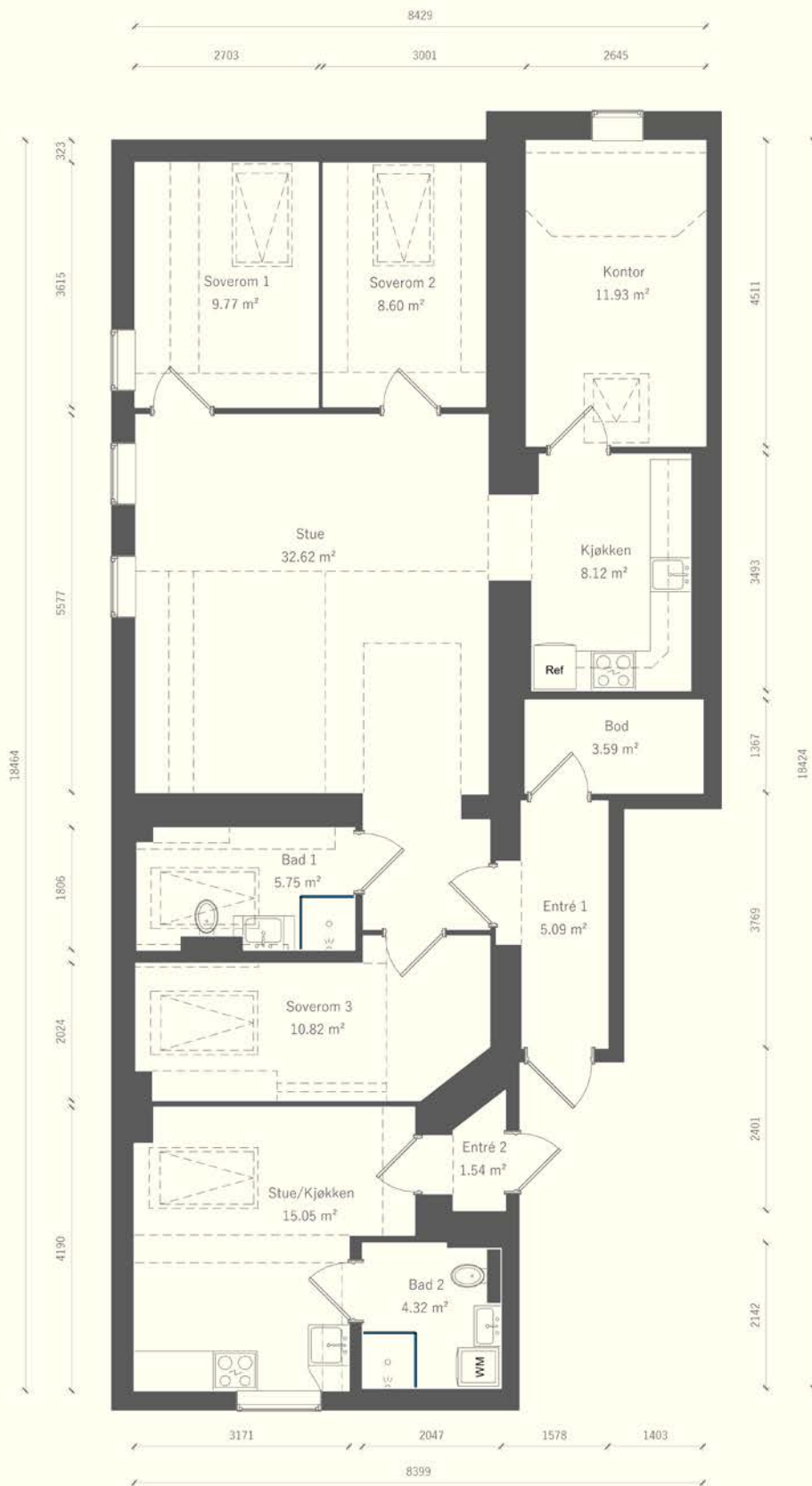












es mer om
realberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250108	

Selger 1 navn
Janne Merete Hjørnevik Thorsen

Gateadresse	
Thorvald Meyers gate 2D	

Poststed	Postnr
OSLO	0555

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250108

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JMHT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250108

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250108

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250108

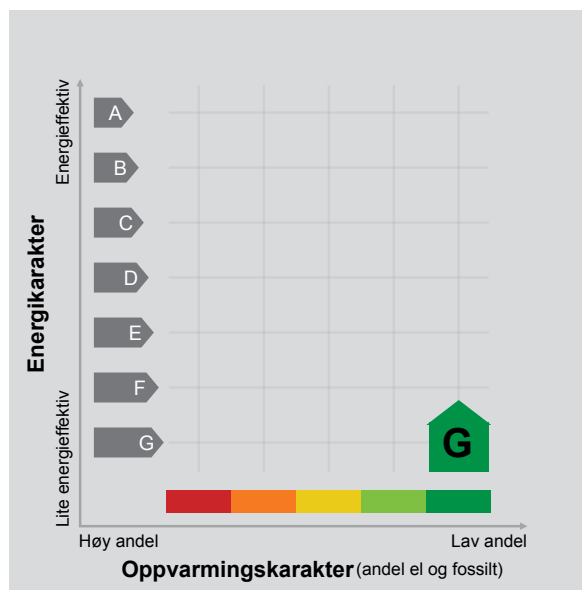
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Thorsen	95ee0ad29adf1503113314 4906d2f5b0a39527dd	01.08.2025 10:00:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250108

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 2D
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	459
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80557396
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-150873
Dato	04.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 2D - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	18 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

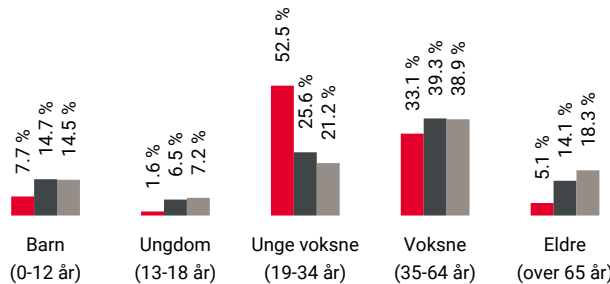


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	1 min 0.1 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Meny Ringnes Park	3 min



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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

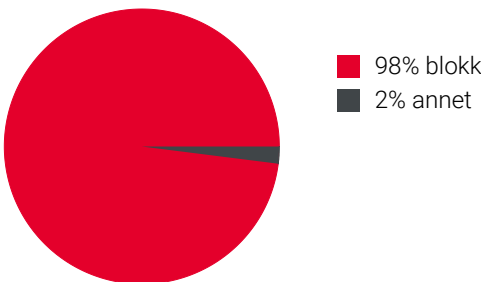
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Sagene skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, squash 0.2 km
-  Hallenhagen 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  SATS Ringnes Park 2 min 
-  Sagene Squash Senter 4 min 

Boligmasse



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

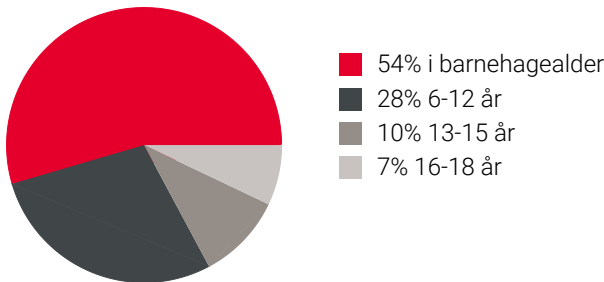
Sitat fra en lokalkjent



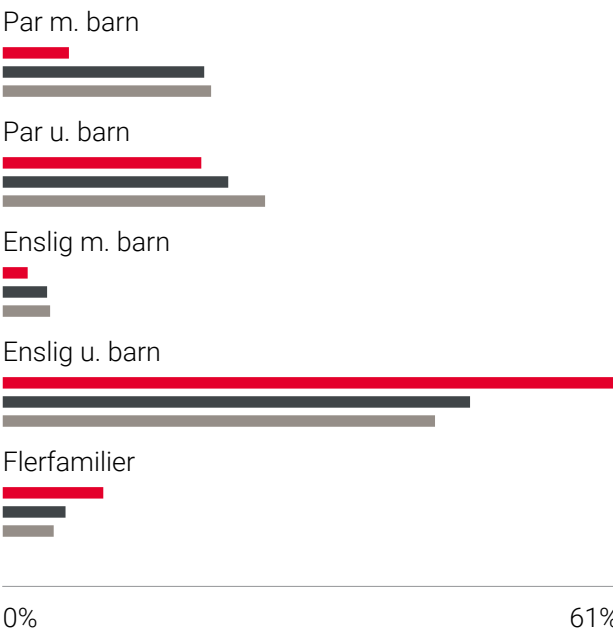
Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus 9 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



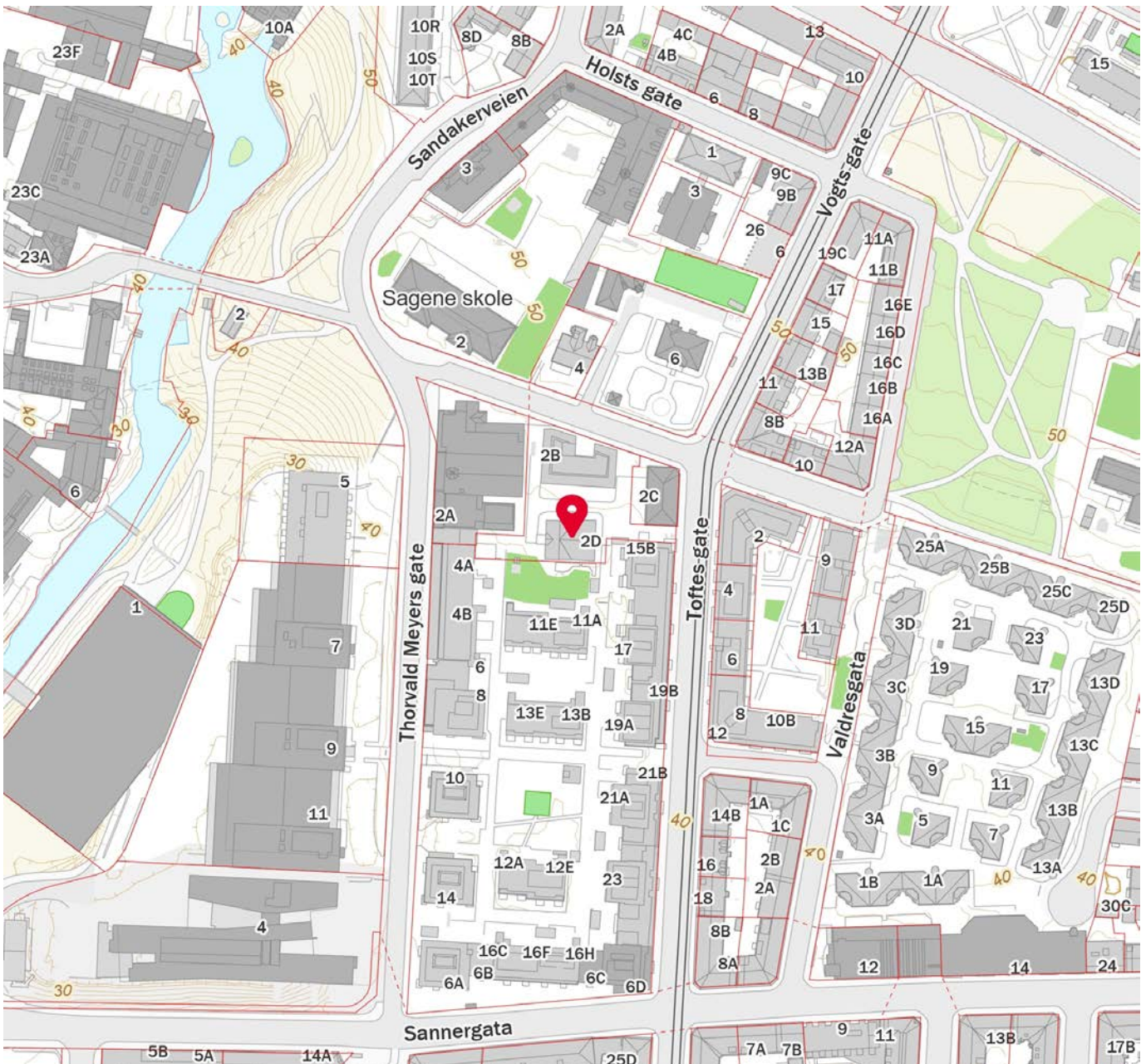
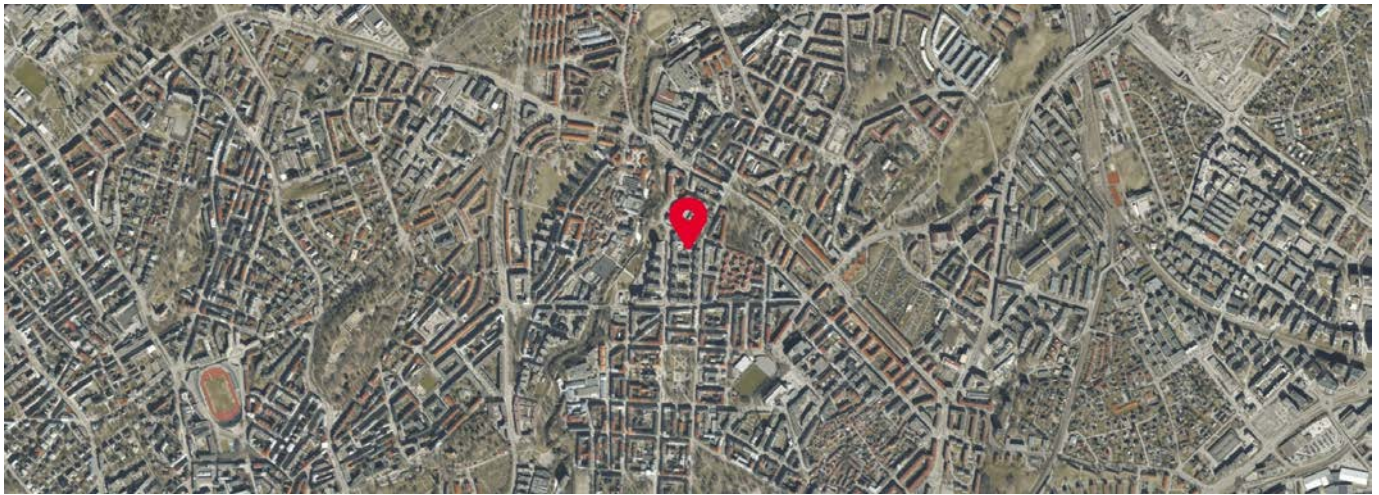
Familiesammensetning



-  Ringnes park/Sagene bad
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Thorvald Meyers gate 2 D 0555 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1877

BRA: 126 m²

BRA-i: 121 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

19

TG-2

3

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33969>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken: Separat del

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap i badet i separat del. Rørfordeling er synlig over takplater på badet i separat del.

Det er fordelerskap i det ene soverommet for rørene i hoveddel.

Det er stoppekraner i fordelerskapet, og over takplatene på badet i separat del.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fordelerskap på badet i separat del.

Våtrom: Hoveddel

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Dør er plassert i våtsone.

TG 2 pga: Dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er fuktskade nederst på karm og list ved dusjdøren.

Anbefalte tiltak overflater

Karm og lister på døren bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Noen flekker på gulvet i entre.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er satt opp en lettvegg i del av kjøkkenet, det nye rommet er i bruk som kontor.
Det var tidligere en dør mellom soverom i hoveddel og separat del, denne døren er nå blendet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.7.2025

Rapportdato
2.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Janne Merete Hjørnevik Thorsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Thorvald Meyers gate 2 D, 0555 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **225**

Bruksnr: **459**

Festenr:

Seksjonsnr: **24**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1877**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde i Ringnes Park. Flotte parkområder i nærmiljøet, som populære Birkelunden, Sofienbergparken og Torshovdalen. Det er kun fem minutters gange til Akerseleva, hvor det er gang- og sykkelstiene helt fra Maridalsvannet til Bjørvika.

Pent opparbeidet eiet felles tomt med fine fellesområder for beboere.

Leiligheten ligger i 3. etasje. Det er heis i bygget. Bygget ble renoveret og gjort om til leiligheter i 2015 med ferdigattest datert 2016.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/ oppvarming og blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom. Varmt vann og oppvarming av leiligheten er inkludert i felleskostnadene.

Det er beboerparkering i området.

Boligbygg over 3 etasjer og kjeller. Leiligheten er oppført i en etasje. Separat del med adkomst fra fellesgang. Grunnmur oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon i teglstein, og er utvendig kledd med teglstein.

Saltak teknet med plater.

Etasjeskille er et betongdekke.

Vindu med 3-lags isolerglass. Takvinduer med isolerglass.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje/loft	126	121	5	0	0
Totalt m²	126	121	5	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje/loft	137	126	11
Totalt m²	137	126	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje/loft	121	116	5	Entre, gang, bad/wc, 3 soverom, kontor, kjøkken, stue. Separat del: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc.	Bod.
Totalt m²	121	116	5		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 5 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2015. Eldre rundt vindu i kontoret. Takvinduer i soverommene.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loftet er innredet i 2015/2016.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2015 som er normalt godt vedlikeholdt. Det er komfyrvakt. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Kjøkken: Separat del

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående komfyr med keramisk topp, integrert kjøleskap under kjøkkenbenken. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Ny kjøkkeninnredning i 2015 som er normalt godt vedlikeholdt.	
Det er montert komfyrvakt.	
Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Det er ikke kjøkkenvifte over komfyren.	
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	
Utbedringskostnader avtrekk	10 000 - 50 000

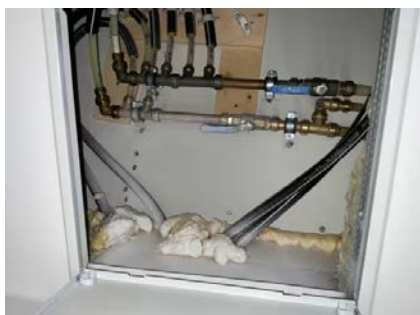
6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er satt opp en lettvegg i del av kjøkkenet, det nye rommet er i bruk som kontor. Det var tidligere en dør mellom soverom i hoveddel og separat del, denne døren er nå blendet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 06.05.2016. Bruksendring kontorvilla til bolig.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er installert sprinkleranlegg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap i badet i separat del. Rørfordeling er synlig over takplater på badet i separat del.

Det er fordelerskap i det ene soverommet for rørene i hoveddel.

Det er stoppekraner i fordelerskapet, og over takplatene på badet i separat del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fordelerskap på badet i separat del.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i boden.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2015.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er en løs stikkontakt ved oversykepleieren på kjøkken, det anbefales at denne festes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg

Gulvvarme

Det er vannbåren gulvvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ny vannbåren gulvvarme i 2015.

Fordelerskapet er plassert på badet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1****6.11 Ventilasjon**



Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt ventilasjonsanlegg i 2015.	
Aggregatet er plassert i boden.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom: Hoveddel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble bygget i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Dør er plassert i våtsone.	
TG 2 pga: Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er fuktskade nederst på karm og list ved dusjdøren.	

Anbefalte tiltak overflater

Karmer og lister på døren bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Rustfritt stål

Sluket er i rustfritt stål, klemring i plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Våtrom: Bad separat del



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble bygget i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Dør er plassert i våtsone. Det er antatt at lister er påført våtromsmaling.	
Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Rustfritt stål
Stålsluk med plast klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Det er enstavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Noen flekker på gulvet i entre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.15 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.16 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Det er malte plater i takene.

Det er skråtak i deler av leiligheten med takhøyde fra 119 cm til 280 cm.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører. Dør med glass fra entre.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Døren er normalt godt vedlikeholdt.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146137/ 86516183

Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV

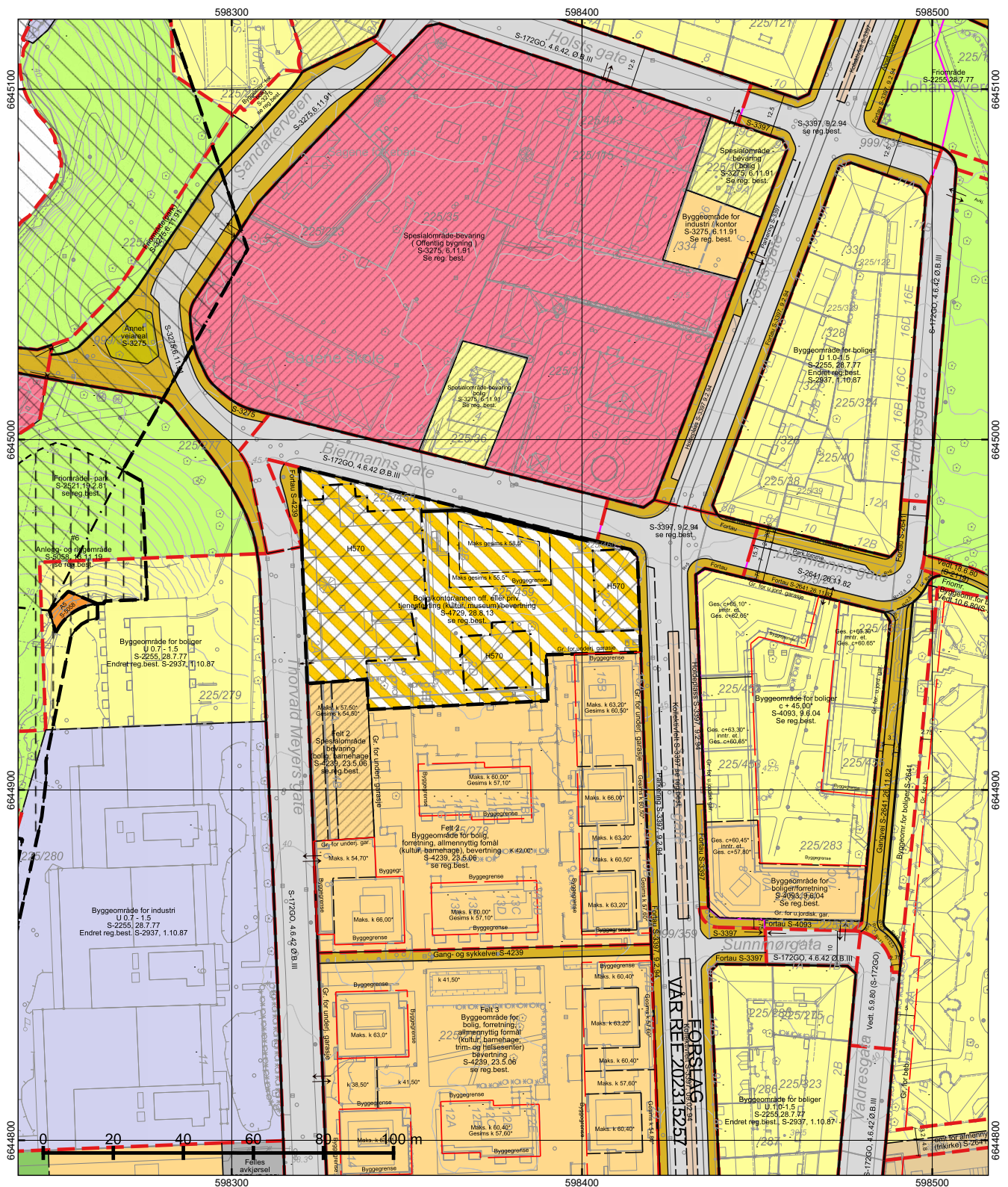
Adresse: THORVALD MEYERS
GATE 2D

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/459

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.07.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146137/ 86516183

Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV

Adresse: THORVALD MEYERS
 GATE 2D

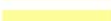
Kommentar:

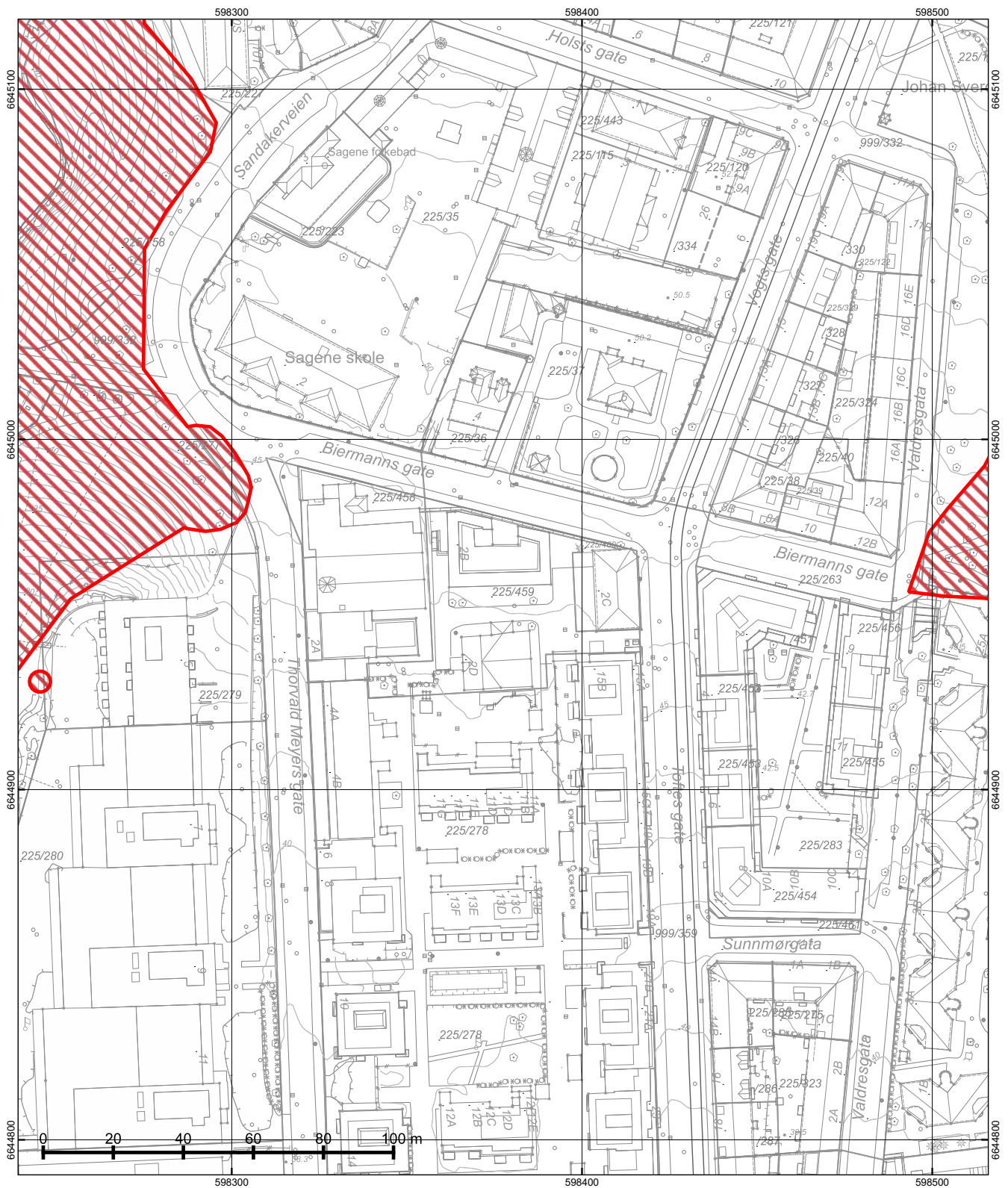
Gnr/Bnr: 225/459

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

Se tegnforklaring på eget ark

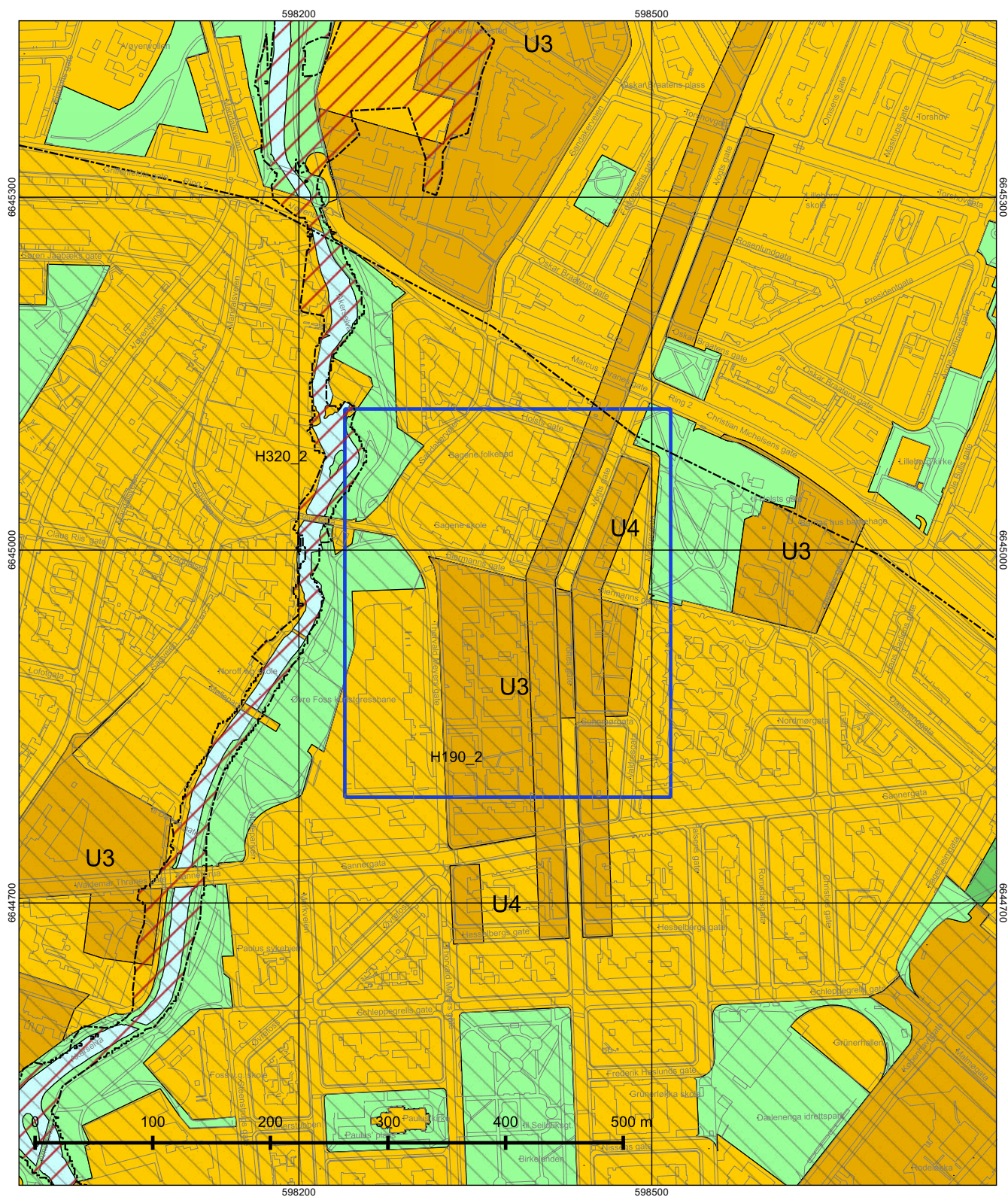
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	74 - Felles gårdsplass		Plangrense (ny lov)
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		RpRegulertHøyde
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	145 - Forr./industri		Byggegrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 30.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 146137/ 86516183 Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV	
	Adresse: THORVALD MEYERS GATE 2D Gnr/Bnr: 225/459	Kommentar:	



Oslo

Dato: 30.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146137/86516183

Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

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

1. SAMEIET

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

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

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

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

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

1.1 Fellesarealene

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

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

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

gjelder de øvrige Seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1 Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

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

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

2.2 Fellesarealene

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

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

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

2.2.1 Enerett til bruk av Fellesareal for Ringnes Øvre

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

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

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

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

2.2.2 Enerett til bruk av Fellesareal for Ringnes Villa

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

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

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

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

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

2.2.3 Enerett til bruk av Fellesareal for Garasjeseksjonen

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

2.2.4 [Enerett til bruk av transformatorstasjon for netteier

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

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

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

3.2 Fellesarealene

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Ringnes Øvre

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

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Ringnes Villa

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

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

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

3.2.4 Felles vedlikeholdsansvar

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

3.2.5 Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

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

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

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1 Felleskostnader som skal dekkes av Ringnes Øvre

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

5.1.2 Felleskostnader som skal dekkes av Ringnes Villa

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

5.1.3 Felleskostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen

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

5.1.4 Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

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

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

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

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

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

5.1.5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

- (i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og
- (ii) Kostnader til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles.

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

5.1.6 Betaling og avregning av felleskostnader

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

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

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

5.1.7 Fellesinntekter

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

6. HEFTELSESFORM

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

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

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

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

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

8. PÅLEGG OM SALG

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

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

9. FRAVIKELSE

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

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

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

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

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

for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- (iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,
- (iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- (v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- (vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12(2) annet punktum,
- (vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- (viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

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

10.4 Mindretallsvern

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

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

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

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

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

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

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

11.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig.

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

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

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- (i) behandle styrets årsberetning,
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- (iii) velge styremedlemmer

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

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

11.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

11.5 Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- (i) saker som kun angår Ringnes Øvre eller Fellesarealer som Ringnes Øvre har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Ringnes Øvre alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Seksjonene i Ringnes Øvre gir én stemme,
- (ii) saker som kun angår Ringnes Villa eller Fellesarealer som Ringnes Villa har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Ringnes Villa alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Seksjonene i Ringnes Villa gir én stemme,
- (iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller Fellesarealer som Garasjeseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;
- (vi) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter antall seksjoner slik at hver av Seksjonene gir én stemme.

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

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

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

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

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

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

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

12.2 Styremøter

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

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

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

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

12.3 Styrets oppgaver

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

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

12.4 Forretningsfører

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

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

12.5 Ugildhet

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

12.6 Representasjon

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

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

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

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

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

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

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

sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

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

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

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

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

16. TVISTER

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

* * *



Skatteetaten

Dato
04.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARIANNE FALMARK ANDERSEN
BJERKELUNDSVEIEN 51 B H0101
1358 JAR

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 459 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Thorvald Meyers gate 2D, 0555 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 323 344
Som sekundærbolig:	kr 11 176 205

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7534

SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 19:00, Ringnes Bryggghus / takterrassen hvis fint vær.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bytte av leverandør av nett og TV-tjenester

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joakim Solhaug foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Øystein Rudjord foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital/dekning av tidligere udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og tidligere udekket tap.

Vedlegg

1. 7534 Thorvald Meyers Gate 2 Sameie.pdf

2. 7534 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen legger fram sin innstilling før årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Solhaug

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Johrde
- Odd Egil Aasen

Jeg har lyst til å bidra til fellesskapet i sameiet.

- Øystein Rudjord

Sak 8

Bytte av leverandør av nett og TV-tjenester

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Telenor har skrudd opp prisene med 75 kr per måned for hver beboer, og har med det økt prisen med mer enn vanlig prisvekst, slik at vi ikke lenger er bundet til avtalen med dem. Styret har kontaktet tre forskjellige leverandører av bredbåndstjenester via fiber for å få tilbud, og vil legge ut informasjon om tilbudene i forkant av årsmøtet, samt informere der. I praksis vil valget stå mellom en løsning som inkluderer en kollektiv TV-avtale og en ren nettilgang, hvor beboerne selv må ordne seg med TV-løsning. Prisen for ren nettilgang ligger på ca 230 kr/måned pr enhet, med TV blir prisen ca 560-600 kr/måned pr enhet.

Styrets innstilling

Styret mener at vi bør skifte leverandør, men vil la det være opp til årsmøtet om løsningen skal inkludere kollektiv TV-avtale eller ikke. Styret vil følge opp vedtaket som blir fattet med sikte på å skifte leverandør snarest mulig.

Forslag til vedtak 1

Vi velger Viken Fiber / Altibox som leverandør av kollektiv bredbånds- og TV-løsning.

Forslag til vedtak 2

Vi velger Obos nett som leverandør av kollektiv bredbåndsløsning.

Forslag til vedtak 3

Vi velger GlobalConnect som leverandør av kollektiv bredbåndsløsning.

Forslag til vedtak 4

Vi beholder dagens leverandør, Telenor.

Styrets årsrapport

Kjære beboere,

□

Vi legger bak oss nok et fint år i Sameiet Thorvald Meyers gate 2, med både nye fjes i gangene, forbedringer i bygg og tekniske anlegg, og flere viktige beslutninger for fellesskapet vårt.

□

Økonomi□

Sameiet har i løpet av året fått god økonomisk kontroll og gikk i 2024 med et overskudd. Dette gir oss trygghet i hverdagen, og vi har i år satt fokus på å få kontroll og deretter å begynne å bygge opp en buffer for fremtidige investeringer og uforutsette kostnader. Styret foreslår en moderat økning i felleskostnadene i 2025, slik at vi kan styrke egenkapitalen vår uten å gå på kompromiss med vedlikehold og drift.

□

Vedlikehold og oppgraderinger□

I løpet av året har vi jobbet med flere vedlikeholdssaker:□

- Taket på Villaen er fulgt opp og reparasjoner er gjennomført for å sikre mot vanninntrenging.□
- Flisene utenfor oppgang 2B er vurdert – tiltak vil bli satt i verk for å sikre trygg ferdsel.□
- Heisene har fått nødvendig service, og vi har forbedret både lysforholdene i garasjen og heisalarmen for økt trygghet.□
- Vi er også i gang med å gjennomføre tiltak for bedre innbruddssikring, i lys av økt fokus på trygghet.

Barnehagesaken□

Vi har hatt dialog med barnehagen om uteområdet de benytter på vår eiendom. Vi håper å komme til enighet med dem etter hvert, men kan ikke utelukke at det blir nødvendig med rettslige skritt for å komme frem til en løsning.

□

Bredbånd – leverandørvalg□

Etter at Telenor økte prisene har Styret har i år vurdert ulike bredbåndslleverandører. Se egen sak om dette på årsmøtet. □

□

Med vennlig hilsen,□

□

Mette Johrde□

Styreleder□

Sameiet Thorvald Meyers gate 2

Til årsmøtet i Sameiet Thorvald Meyers Gate 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyers Gate 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4W4MB-M2BYK-M58PX-59ZU2-SU7TM-G4ADU

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 19:12:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4W4MB-M2BYK-M58PX-59ZU2-SU7TM-G4ADU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 16

SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2
ORG.NR. 916 028 164, KUNDENR. 7534

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 428 194	1 266 960	0	0
Ladeinntekter EL-bil		9 172	3 088	0	0
Andre inntekter	3	124 997	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 562 363	1 270 048	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	0	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 326	-5 910	0	0
Forretningsførerhonorar		-60 035	-57 093	0	0
Konsulenthonorar	7	-3 638	-5 438	0	0
Drift og vedlikehold	8	-199 064	-176 234	0	0
Forsikringer		-108 230	-101 129	0	0
Kommunale avgifter	9	-239 661	-177 855	0	0
Energi/fyring	10	-350 095	-356 880	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-151 861	-143 240	0	0
Andre driftskostnader	11	-263 094	-268 900	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 410 529	-1 321 204	0	0
DRIFTSRESULTAT		151 834	-51 155	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 102	2 214	0	0
Finanskostnader	13	-20	-50	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 082	2 164	0	0
ÅRSRESULTAT		152 916	-48 991	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		145 565	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-41 640		
Udekket tap		0	-7 351		
Reduksjon udekket tap		7 351	0		

SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2
ORG.NR. 916 028 164, KUNDENR. 7534

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 948	184
Forskuddsbetalte kostnader		41 264	3 033
Driftskonto OBOS-banken		178 164	112 703
Sparekonto OBOS-banken		380	367
SUM OMLØPSMIDLER		227 757	116 286
SUM EIENDELER		227 757	116 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		145 565	0
Udekket tap		0	-7 351
SUM EGENKAPITAL		145 565	-7 351
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 416	23 847
Leverandørgjeld		15 752	40 228
Påløpte kostnader		44 024	59 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 191	123 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 757	116 286
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 12.03.2025			
Styret i Sameiet Thorvald Meyers Gate 2			
Mette Kristine Johrde	Thomas Braskereid	Line F. Christensen	
Øystein Rudjord	Joakim Solhaug		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 084 100
Felleskostnader lik	161 529
Internett	108 675
TV	39 330
Garasje	34 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 428 194

NOTE: 3**ANDRE INNETKTER**

Kapitalinnkalling	124 997
SUM ANDRE INNETKTER	124 997

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 326.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
SUM KONSULENTHONORAR	-3 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 940
Drift/vedlikehold VVS	-3 889
Drift/vedlikehold elektro	-15 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 122
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 234
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 064

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-149 154
Renovasjonsavgift	-90 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-239 661

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 595
Fjernvarme	-286 500
SUM ENERGI / FYRING	-350 095

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-138 780
Vakthold	-12 625
Renhold ved firmaer	-101 623
Andre fremmede tjenester	-7 324
Bank- og kortgebyr	-2 744
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 094

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	768
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
SUM FINANSINNTEKTER	1 102

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-20

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 7534 Selskapsnavn: SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201313463-62
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Benedicte Huuse

Dato: 06.05.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GATE 2D Eiendom: 225/459/0/0
Tiltakshaver: Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom Adresse: Karenslyst allé 6, 0213 OSLO
Søker: Arcasa arkitekter AS Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 2 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201313463			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade nord	A 15 0 010	09.09.2013	13/3
Fasade syd	A 15 0 020	09.09.2013	13/4
Fasade øst	A 15 0 030	09.09.2013	13/5
Fasade vest	A 15 0 040	09.09.2013	16/4
Plan for 1. etasje	A11 0 010	06.05.2014	20/4
Plan for 2. etasje	A11 0 020	06.05.2014	20/5
Plan for 3. etasje	A11 0 030	06.05.2014	20/6
Revidert plan for kjeller	A11 3 K01	27.11.2014	29/2
Landskapsplan	L100	16.02.2015	61/4



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.05.2016 av:

Benedicte Huuse - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:

Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom, Karenslyst allé 6, 0213 OSLO, gjert.brun@orkla.no

HUSORDENSREGLER

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

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

HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

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

HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

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

ORDEN I FELLESOMRÅDENE

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

AVFALLSHÅNDTERING

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

POSTKASSESKILT

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

TAKTERRASSEN I ØVRE RINGNES

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

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

ORDEN

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

OPPSLAGSTAVLE OG HJEMMESIDE

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

DUGNADER

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

VANN OG AVLØP

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

FELLES SIGNALANLEGG

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

BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

BALKONGER/TERRASER

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

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

FASADER

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

HUSDYRHOLD

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

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

ERSTATNINGSANSVAR

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

OPPVARMING AV LEILIGHETENE

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Braskereid, Thomas Wichman (19.02.1995), signert 06.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Strøm, Magnus Krogh (16.11.1989), signert 07.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

Organisasjonsnummer: 916028164

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 19:00, Ringnes Bryggghus / takterrassen hvis fint vær.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Joakim Solhaug foreslås som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Øystein Rudjord foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Braskeid og Magnus Krogh Strøm foreslått..

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Braskereid, Thomas Wichman (19.02.1995), 06.05.2025
- Strøm, Magnus Krogh (16.11.1989), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital/dekning av tidligere udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og tidligere udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 25000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen legger fram sin innstilling før årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Joakim Solhaug

Følgende stilte til valg:

Joakim Solhaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mette Johrde

Øystein Rudjord

Odd Egil Aasen

Følgende stilte til valg:

Mette Johrde

Øystein Rudjord

Odd Egil Aasen

8. Bytte av leverandør av nett og TV-tjenester

Telenor har skrudd opp prisene med 75 kr per måned for hver beboer, og har med det økt prisen med mer enn vanlig prisvekst, slik at vi ikke lenger er bundet til avtalen med dem. Styret har kontaktet tre forskjellige leverandører av bredbåndstjenester via fiber for å få tilbud, og vil legge ut informasjon om tilbudene i forkant av årsmøtet, samt informere der. I praksis vil valget stå mellom en løsning som inkluderer en kollektiv TV-avtale og en ren nettilgang, hvor beboerne selv må ordne seg med TV-løsning. Prisen for ren nettilgang ligger på ca 230 kr/måned pr enhet, med TV blir prisen ca 560-600 kr/måned pr enhet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Braskereid, Thomas Wichman (19.02.1995), 06.05.2025
- Strøm, Magnus Krogh (16.11.1989), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Styrets innstilling

Styret mener at vi bør skifte leverandør, men vil la det være opp til årsmøtet om løsningen skal inkludere kollektiv TV-avtale eller ikke. Styret vil følge opp vedtaket som blir fattet med sikte på å skifte leverandør snarest mulig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vi velger Viken Fiber / Altibox som leverandør av kollektiv bredbånds- og TV-løsning.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Vi velger Obos nett som leverandør av kollektiv bredbåndsløsning.

✓ Vedtatt. Et overveldende flertall på årsmøtet ønsket ny internettløsning der hver enkelt beboer selv bestiller sin TV-leverandør. Styret gis fullmakt til å velge Global Connect hvis det er bedre.

Forslag til vedtak 3:

Vi velger GlobalConnect som leverandør av kollektiv bredbåndsløsning.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:

Vi beholder dagens leverandør, Telenor.

✗ Ikke vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Braskereid, Thomas Wichman (19.02.1995), 06.05.2025
- Strøm, Magnus Krogh (16.11.1989), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Karianne øiestad
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Deres ref.: 1007250108 . Vår ref.: 7534-1-24

Dato: 30.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Thorvald Meyers Gate 2
Organisasjonsnr: 916028164
Seksjonseier: Thorsen, Janne Merete Hjørnevik
Medeier:
Leilighetsnummer: 24
Adresse: Thorvald Meyers Gate 2 D, 0555 OSLO
Seksjonsnummer: 24
Gnr. 225
Bnr. 459

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 119,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	604,00	
Internett	419,00	
TV	207,00	
Felleskostnader brøk	6 889,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	72,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	9 512,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Joakim Solhaug, e-post: thorvald-meyers-gate-2@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Thorvald Meyers gate 2D
0555 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre