

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 7 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 177 074,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 7 778 464,-
Felleskostn.: Kr 5 099,-
Selger: Mira Gjedebo Zahl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1879
BRA-i/BRA Total 87/97 kvm
Tomtstr.: 497 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 469
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1007260002

Stor og klassisk 3-roms i hjertet av Grünerløkka | Gjennomgående | God takhøyde

Velkommen til en attraktiv 3-roms leilighet i Thorvald Meyers gate på Grünerløkka. Denne leiligheten ligger i et populært område med nærhet til Akerselva og flere flotte parker som Birkelunden og Sofienbergparken. Området tilbyr gode solforhold og et rikt utvalg av servicetilbud, skoler og barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere trikkelinjer i nærheten, og dagligvarebutikker ligger bare et steinkast unna.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 97 m². Bygget stammer fra 1879, og boligen har blitt oppgradert med nytt kjøkken i 2022. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad/wc og to soverom. Det er en felles bakgård med grillmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	45
Vedtekter	47
Ordensregler	50
Årsregnskap	52
Protokoll - ordinær generalforsamling	60
Tilstandsrapport	63
Formuesverdi	79
A3 reguleringskart	80
Megleropplysninger	84
Seksjonerings begjæring	87
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 87 m² Entre, gang, bad/wc, 2 soverom og stue og kjøkken.

BRA-e: 10 m² Kjellerbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er to eksterne boder på henholdsvis 9,5 kvm (i kjeller) og 7 kvm (på loft).

Loftsboden er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

497 m²

Beliggenhet

Thorvald Meyers gate 30 ligger i hjertet av Grünerløkka, et av Oslos mest populære og livlige områder. Her finner du en perfekt kombinasjon av urbane fasiliteter og grønne parker, med nærhet til Akerselva og flere flotte grøntområder som Olaf Ryes Plass, Birkelunden, Kuba parken og Sofienbergparken.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med trikkelinjene 11, 12 og 18 ved Birkelunden, kun 3 minutters gange unna. For de som trenger å reise litt lenger, er Carl Berners plass og Tøyen stasjon innen rekkevidde, henholdsvis 17 og 20 minutter unna med offentlig transport.

Området tilbyr et bredt utvalg av dagligvarebutikker, inkludert Coop Extra Birkelunden og Joker Grünerløkka, begge kun 1 minuttsgang fra eiendommen. For de som ønsker å holde seg aktive, er det flere treningssentre i nærheten, som Fitness24Seven

Grünerløkka og SATS Ringnes Park, begge innen 5-6 minutters gange.

Familier vil sette pris på det gode utvalget av skoler og barnehager i nærheten, med Grünerløkka skole og Gaia barnehage bare 3 minutters gange unna. Dette gjør området ideelt for både unge familier og de som ønsker å bo sentralt med alle nødvendige fasiliteter innen kort avstand.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 0,2 km, Sagene skole (1-10 kl.) - 0,7 km, Lakkegata skole (1-7 kl.) - 0,9 km, Sofienberg skole (8-10 kl.) - 0,8 km, Bentsenbrua skole (8-10 kl.) - 1,6 km, Foss videregående skole - 0,4 km, Elvebakken videregående skole - 0,9 km.

Skolekrets

Grünerløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Birkelunden -3 min gange
Linje 11, 12, 18 - 0,2 km

Birkelunden - 3 min gange
Linje 11N, 12N, 30 - 0,3 km

Carl Berners plass - 17 min gange
Linje 5 - 1,3 km

Tøyen stasjon - 20 min gange
Linje RE30, R31 - 1,6 km

Oslo S - 22 min gange
Totalt 24 ulike linjer - 1,8 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg over fire etasjer med kjeller og loft, oppført i 1879. Grunnen er antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Grunnmuren og den bærende konstruksjonen består av betong- og murkonstruksjon. Fasadene er forblendet med pussede flater. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, utvendig tekket med takplater. Etasjeskillerne er trebjelkelag, og kjellergulvet er støpt. Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra 1987 på soverom og bad, og vinduer med 2-lags glass fra 2015 i stue/kjøkken. Entredøren er av eldre dato, og de innvendige dørene er eldre, malte trefyllingsdører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører

Avvik: Vinduene er vanskelige å lukke helt. Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

- Ventilasjon

Avvik: Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten i stue/kjøkken.

- Våtrom: Bad/wc - Overflater

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

Vindu er plassert i våtsone. Det er antatt at vinduskarmer er påført våtromsmaling.

Det er noe svertesopp i fuger og silikonene i dusjsonen.

- Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom: Bad/wc - Sanitærutstyr

Avvik: Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Gulv

Avvik: TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

- Innerdører

Avvik: Det er bruksslitasje på dørene.

Enkelte dører subber i rammen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken på ca.

60 mm, og i bredden på ca 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Direkte rørservice, 2022

Beskrivelse: La inn pumpe på kjøkenet

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Pipe service, 2022

Beskrivelse: Tettet igjen pipeløp ved kjøkkenet

16. Vet du om det er, eller har vært, feil på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Brudvold Elektrsik, 2025

Beskrivelse: Får ikke koblet til lyset på badet over speilet

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektriker service, 2022

Beskrivelse: La til flere stikk til kjøkkenet til ovn, kjøleskap

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

Ja

Firmanavn: Tømrer, 2022

Beskrivelse: Hevet taket i gangen

Innhold

Leiligheten inneholder entré og romslig gang med god plass til yttertøy og oppbevaring. Fra gangen er det adkomst til leilighetens oppholdsrom, som preges av

flotte klassiske elementer som stukkatur, takrosett, tregulv og elegante fløydører. Generøs takhøyde og store vindusflater gir en luftig romfølelse og svært gode lysforhold.

Stue og kjøkken har en sosial og åpen atmosfære, med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Leiligheten er gjennomgående, med lysinnslipp fra både øst og vest, noe som gir morgensol og ettermiddags- og kveldssol.

Leiligheten har to soverom, hvorav det ene vender mot rolig bakgård og har rikelig med oppbevaringsplass. Stilrent bad med gjennomtenkte flis- og materialvalg, og har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 10 kvm (BRA-e), som gir ekstra lagringsplass.

Standard

Kjøkken

Lys mattlakkert kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, snekkerbygde fronter på kjøkkenøya og kompositt benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte med kullfilter og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjestoppere og komfyrvakt, samt en pumpe for avløpsvannet i kjøkkenbenken. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad med fliser på gulv, og fliser og malte flater på veggene. Det er mosaikkfliser i dusjen. Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne og en dusj med glassvegg. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon består av en elektrisk avtrekksvifte og tilluft ved døren. Det er fuktskader på servantskapet som følge av vannsøl. Lyset over speilet er ikke tilkoblet.

Innvendige overflater

Gulv: Malt tregulv i gang og stue/kjøkken, laminat i hovedsoverrommet og parkett i det andre soverommet. Det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Vegger: Malte slette flater og malt teglstein. Veggoverflatene har noe bruksslitasje enkelte steder.

Himling: Malte takoverflater. Det er gipsrosetter og stukkatur i stue/kjøkken.

Takhøyden er målt til 304 cm og 275 cm.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør system. Fordelerskap for vannrørene er plassert på badet, og stoppekran er lokalisert i en luke i veggen på badet.

- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast og støpejern. Det er en pumpe på avløpsrøret fra kjøkkenbenken.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene på soverommene og elektrisk avtrekksvifte på badet. I stue/kjøkken er det ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 135 liter er plassert på badet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg for gården.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Tettet igjen pipeløp ved kjøkkenet
- Ny kjøkkeninnredning

2015:

- Vinduer med 2-lags glass produsert i stue/kjøkken mot gaten

1987:

- Vinduer med 2-lags glass produsert på soverommene og badet

Parkering

Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet. Tettet igjen pipeløp ved kjøkkenet i 2022.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 600 000

Formuesverdi primær

Kr 1 891 130

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 564 519

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 099

Andel Fellesgjeld

Kr 177 074

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Pr. 31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 17 634

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET THV MEYERSG 30

Organisasjonsnummer

929753283

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslaget Thv Meyersgt 30, med organisasjonsnummer 929 753 283, ligger i Oslo kommune. Forretningsfører for selskapet er SOLIBO AS. Borettslaget har leieinntekter fra næring.

Vedtatte saker:

- Det er i 2024 gjort korrigering av avregningene for 2022 og 2023.

Pågående saker:

- I 2025 vil felleskostnadene korrigeres etter ny beregning basert på vedtektenes

fordeling av kostnader, som også vil redusere dagens skyldige beløp til næringsseksjonene.

- Styret har satt til at eiendommen opprettholder verdien ved løpende vedlikehold i løpet av året.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 1213.48.02373, DnB

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2024: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 180

Saldo per 31-12-2024: kr 1089464

(siste termin 31-12-2039)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (17 693,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (51 487,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

at boligen har godkjent varslings- og brannsløkkingsutstyr. Utstyret må vedlikeholdes og erstattes ved behov.

at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 469 i Oslo kommune. Andelsnr. 2 i BORETTSLAGET THV MEYERSG 30 med orgnr. 929753283

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/469:

10.01.1880 - Dokumentnr: 900002 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

11.03.1983 - Dokumentnr: 503162 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 705/969

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 63/969

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 59/969

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 87/969

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 55/969

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

FORMÅL PÅ SNR. 2 - 5 RETTET 30.12.94. IFLG. TGL.L ` 18. HTO.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Dagens planløsning avviker fra tegninger i seksjons begjæringen. Vegg mellom 2 stuer er fjernet, Kjøkken er flyttet til den ene stuen, vaskerom og WC er sammenslått til ett baderom og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Tiltak er ikke omsøkt og godkjent av plan- og bygningsetaten.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker

Seilduksgata 17 - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg

Saksnummer: 202504084

Siste bevegelse: Siste dok. 20.11.2025

Seilduksgata 17 - ulovlig utvidelse av uteservering - Los Tacos

Saksnummer: 202505942

Siste bevegelse: Siste dok. 29.12.2025

Thorvald Meyers gate 32 A - bruksendring fra næring til bolig

Saksnummer: 202523002

Siste bevegelse: Siste dok. 16.12.2025

Adgang til utleie

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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

7 600 000 (Prisantydning)

177 074 (Andel av fellesgjeld)

7 777 074 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 778 464 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 787 364 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 790 164 (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 1 390

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad

Eiendomsmegler/ Partner

Karianne.oiestad@aktiv.no

Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistår av

Karianne Øiestad

Eiendomsmegler/ Partner

Karianne.oiestad@aktiv.no

Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen

Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

19.01.2026



Thorvald Meyers gate 30





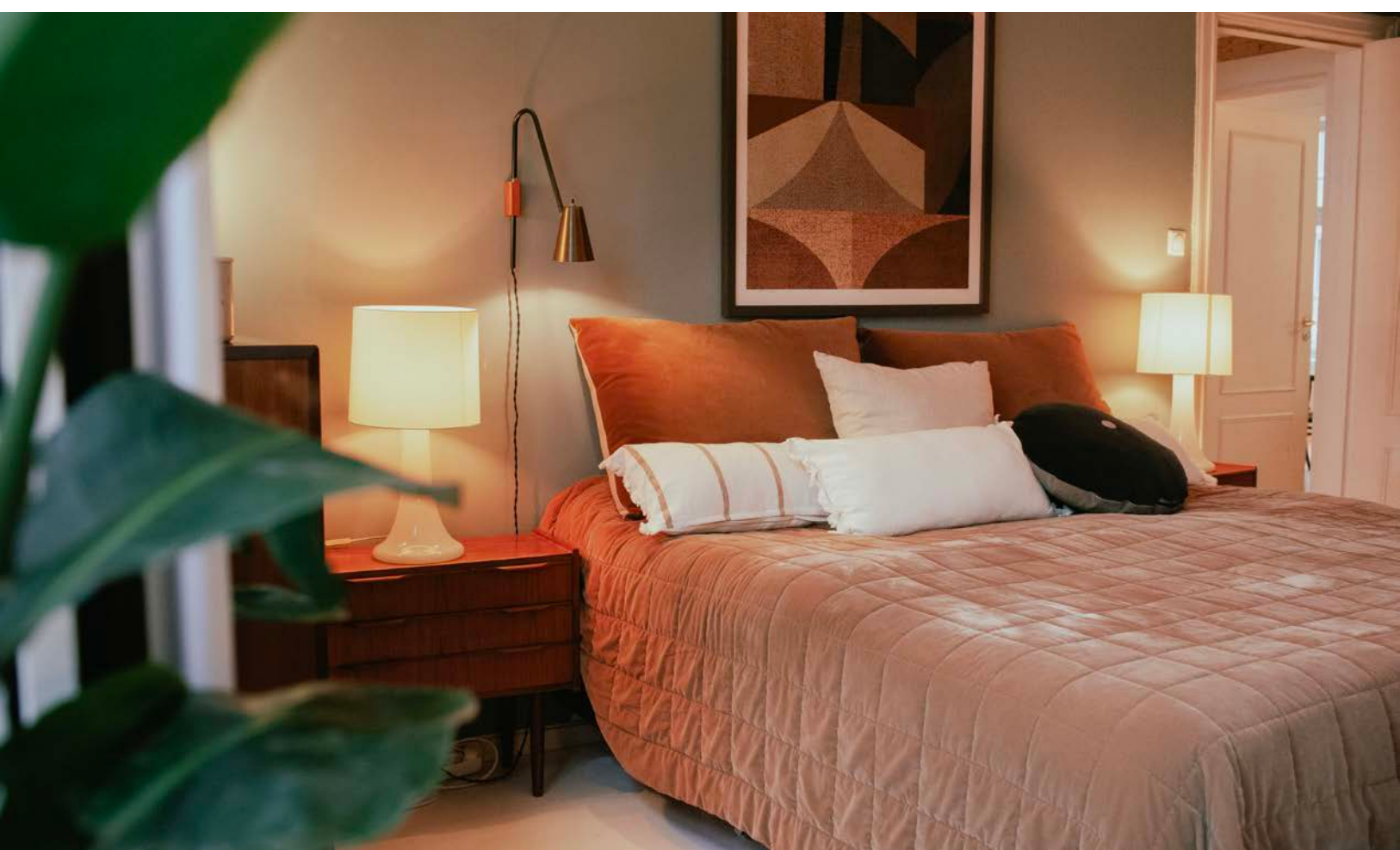






























Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mira Gjebo Zahl

Boligen

Thorvald Meyers gate 30

0555 OSLO

0301-228/469/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Direkte rørservice

Beskrivelse av arbeidet: La inn pumpe på kjøkenet

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Pipe service

Beskrivelse av arbeidet: Tettet igjen pipeløp ved kjøkkenet

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Får ikke koblet til lyset på badet over speilet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brudvold Elektrsik

Beskrivelse av arbeidet: Undersøkt å koble til lyset, men fikk ikke koblet til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektriker service

Beskrivelse av arbeidet: La til flere stikk til kjøkkenet til ovn, kjøleskap



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Hevet taket i gangen

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 30

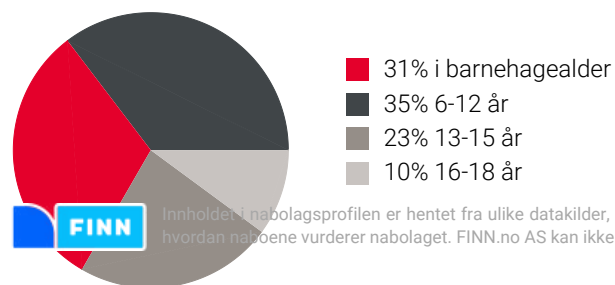
Offentlig transport

🚊 Birkelunden	3 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.2 km
🚊 Birkelunden	3 min 🚶
Linje 11N, 12N, 30	0.3 km
🚏 Carl Berners plass	17 min 🚶
Linje 5	1.3 km
🚊 Tøyen stasjon	20 min 🚶
Linje RE30, R31	1.6 km
🚊 Oslo S	22 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km

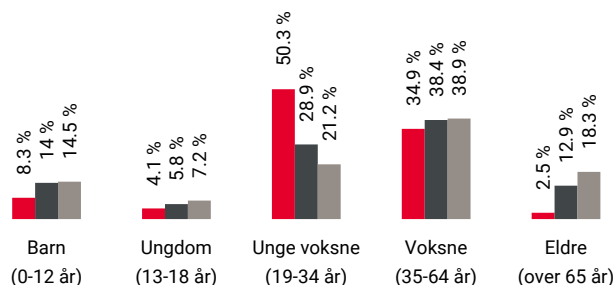
Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
538 elever, 22 klasser	0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
517 elever, 27 klasser	0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
437 elever, 22 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	9 min 🚶
429 elever, 30 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	19 min 🚶
104 elever, 8 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	5 min 🚶
600 elever, 20 klasser	0.4 km
Elvebakken videregående skole	12 min 🚶
576 elever	0.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grünerløkka R...	1 189	723
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
77 barn	0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år)	4 min 🚶
54 barn	0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
50 barn	0.5 km

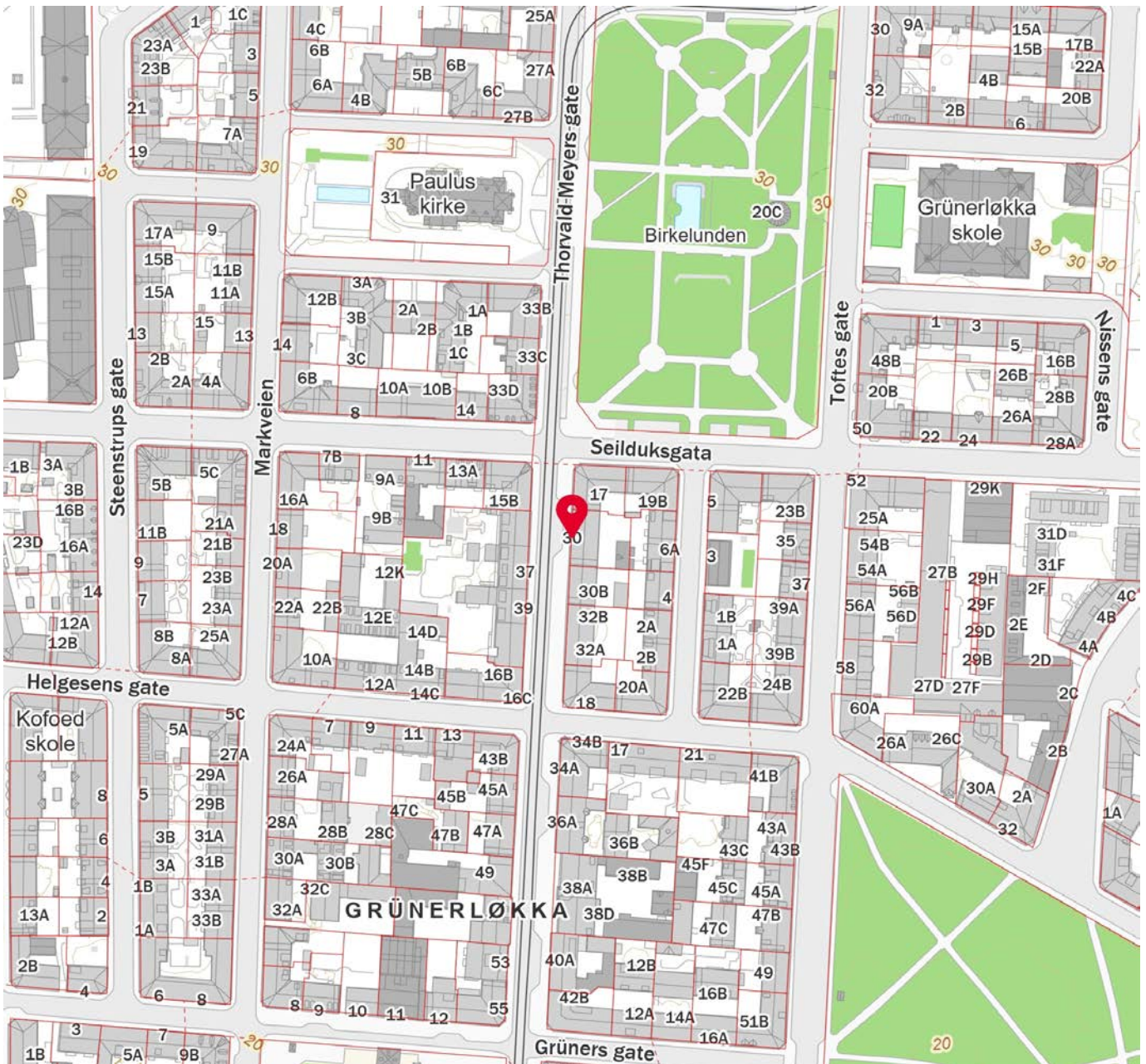
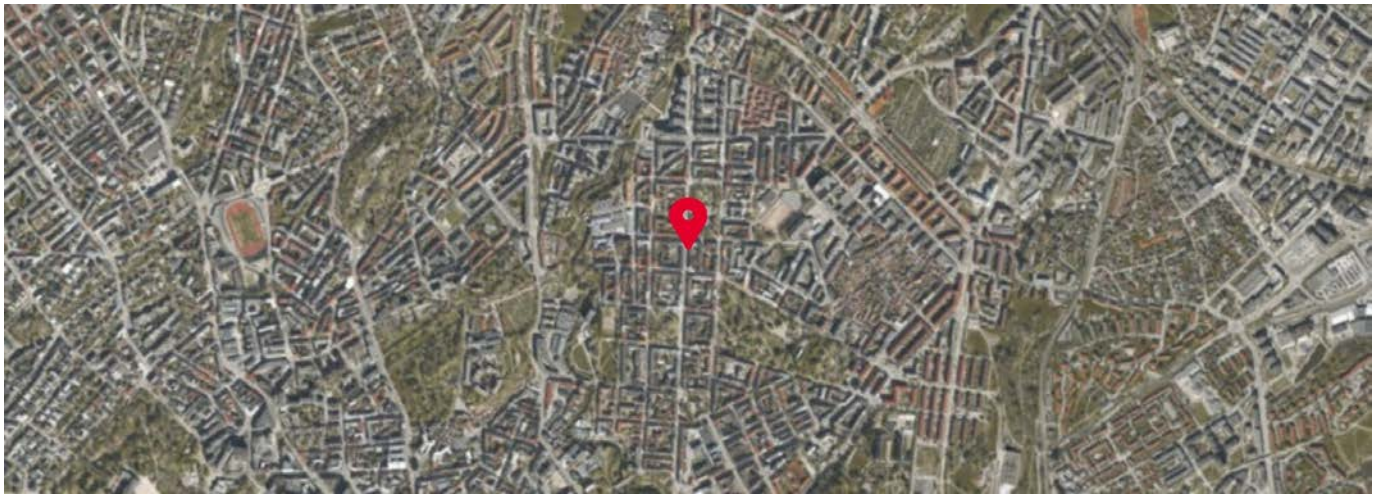
Dagligvare

Coop Extra Birkelunden	1 min 🚶
PostNord	0.1 km
Joker Grunerløkka	1 min 🚶
Søndagsåpent	0.1 km

Sport

Grünerløkka skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min 🚶
SATS Ringnes Park	6 min 🚶

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



VEDTEKTER

for

Borettslaget Thv. Meyersgt. 30

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mars 81.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Thv. Meyersgt. 30 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve beboerdelen av Thv. Meyersgt. 30 eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler - ansvar. Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Disse kan bare eie en andel.

Andre enn ektefeller og personer som naturlig utgjør en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel. En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ekte felles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett. Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget etter reglene i annet ledd får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager, jfr. § 5, fjerde ledd. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5, tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andel etter reglene i første og annet ledd. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal betales innen 14 dager etter at den er endelig fastsatt.

§ 7. Fremleie. Fremleie er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Fremleie kan godkjennes for inntil 2 år. Styret kan når særlige grunner tilsier det, gi adgang til fremleie ut over 2 år, jfr. Borettslovens § 34 a, med hensyn til søksmålsfrister og rettslig prøvelse av samtykkenektelse til fremleie.

§ 8. Styret. Laget skal ha et styre som består av en formann, 2 andre medlemmer og 3 varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at et av medlemmene etter første driftsår trer ut etter loddtrekning. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 9. Styrets vedtak. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av departementets samtykke, jfr. Borettslovens § 78.

§ 10. Firmategning. Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling. Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen juni måneds utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Fremleieboer har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. Borettsloven § 57.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles;

1. Konstituering.

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Spørsmål om ansvarsfrihet.

5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 8.

6. Eventuell godtgjøring til styret.

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Møteledelse og avstemning. Generalforsamlingen skal ledes av formannen i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 9 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor. Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 15. Endringer av vedtektene. Endringer av vedtektene kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av departementets samtykke, jfr. Borettslovens § 78.

§ 16. Forholdet til borettsloven. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4 februar 1960, med senere endringer.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET THORVALD MEYERS GATE 30

Vedtatt på generalforsamling 5. april 2017

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen har godkjent varslings- og brannslukkingsutstyr. Utstyret må vedlikeholdes og erstattes ved behov.
- å gjøre seg kjent med brannvarslingsanlegget, blant annet hvordan det slås av ved feil utløsning.
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Trapperommene er rømmingsvei som skal holdes åpne og tilgjengelige. Det skal ikke lagres brennbart materiale i trapperom.

Søppelkasser skal bare brukes til husholdningsavfall. Avfall skal kildesorteres i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer. Glass og spesialavfall kastes i egne beholdere for dette formålet på minigjenbruksstasjon e.l. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Ved oppussing og større opprydding kan avfall lagres i bakgården i maksimalt 5 dager. Lagring må godkjennes av eier/bruker av stallen. Avfallet skal fjernes så snart det er praktisk mulig. Den som har lagret avfall i bakgården plikter å fjerne alt avfall i bakgården dersom det ikke er kjent hvem som har lagt det ut.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Thv Meyersgt 30

Orgnr: 929 753 283

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	47 428	87 886
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	51 487	579
Avdrag lån	43 936	41 038
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	7 551	-40 458
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	54 980	47 428
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	257 354	222 604
Kortsiktig gjeld	202 375	175 178
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	54 980	47 428

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		362 069	351 804	376 430	376 440
Leieinntekter - næring		128 897	77 875	77 875	80 601
SUM DRIFTSINNTEKTER		490 966	429 679	454 306	457 041
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		95 683	91 063	100 169	105 251
Forretningsførsel		50 753	59 568	50 756	52 529
Revisjon		15 000	13 000	13 000	15 000
Kommunale avgifter		121 400	102 814	119 778	134 892
Energi/fyring		8 781	9 414	9 500	9 000
Kabel-TV/internett		22 100	32 061	22 100	22 675
Vedlikehold		0	2 485	30 000	50 000
Andre driftskostnader	2	50 188	44 154	50 000	50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		363 904	354 558	395 304	439 348
DRIFTSRESULTAT		127 063	75 121	59 002	17 693
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Netto finansposter	3	75 576	74 542	70 000	
RESULTAT FINANSPOSTER		75 576	74 542	-10 998	17 693
Resultat		51 487	579	-10 998	17 693
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	4	51 487	579		
SUM DISPONERING		51 487	579		

Balanse 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger og eiendom	5	341 088	341 088
SUM ANLEGGSMIDLER		341 088	341 088
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		39 956	32 222
Forskuddsbetalte kostnader		31 254	22 100
Bankinnskudd		186 144	168 282
SUM OMLØPSMIDLER		257 354	222 604
SUM EIENDELER		598 442	563 693
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Udekket tap	4	-806 797	-858 284
Borettsinnskudd		112 800	112 800
SUM EGENKAPITAL		-693 397	-744 884
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 089 464	1 133 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 089 464	1 133 400
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 816	21 830
Annen kortsiktig gjeld	7	172 559	153 348
SUM KORTSIKTIG GJELD		202 375	175 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 442	563 693
Pantstillelse	8	1 622 800	1 622 800

Oslo, 14.05.2025

Henrik Olof Hawor
Styreleder

Magne Meland
Styremedlem

Xhabir Sabani
Styremedlem

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold	27 766
Programvare	8 060
Bank og kortgebyrer	5 120
Service brannalarm	8 500
Annen kostnad	742
Sum andre driftskostnader	50 188

NOTE 3 - NETTO FINANSPOSTER

Annen rentekostnad	75 576
Sum netto finansposter	75 576

NOTE 4 - UDEKKET TAP

Udekket tap 1.1.	-858 284
Overført til/fra egenkapital	51 487
Udekket tap 31.12	-806 797

NOTE 5 - TOMTER, BYGNINGER OG ANNEN FAST EIENDOM

Anskaffelseskost pr 31.12.2024	341 088
Sum tomter, bygninger og annen fast eiendom	341 088

Eiendommen Thorvald Meyers gate 30. Bokført verdi viser netto kjøpesum etter fradrag av seksjonene 2, 3, 4 og 5 i 1983 med kr. 55 000,-
Eiendommen er rehabilitert i perioden 1983/1987 og 1999/2004 for samlet verdi kr. 286 088,-.

Styret har satt til at eiendommen opprettholder verdien ved løpende vedlikehold i løpet av året.

NOTE 6 - GJELD TIL KREDITINSTITUSJONER

Bank	DnB
Lånenummer	1213.48.02373
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	18 år
Innfrielseår	2039
Rentesats (nominell)	6,05 %
Opprinnelig lånebeløp	
Lånesaldo 01.01	1 133 400
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	43 936
Lånesaldo 31.12	1 089 464

NOTE 7 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	4 229
Påløpt rente	5 813
Avregning 2022	26 558
Avregning 2023	70 104
Avregning 2024	65 855
Sum annen kortsiktig gjeld	172 559

Det er i 2024 gjort korrigering av avregningene for 2022 og 2023. Avregningen for 2022 har tidligere tatt høyde for en større andel av kostnadene enn det vedtektene tilsier. 2022 og 2023 er også korrigert ifht fordelingen av renhold og kommunale avgifter. Fra og med 2024 fordeles avregningene på egne balansekonttoer for hver av næringsseksjonene, og faktureres/krediteres ikke. Dette med hensyn til at næringsseksjonene også skal være med på sparing til fremtidig vedlikehold. I 2025 vil felleskostnadene korrigeres etter ny beregning basert på vedtektenes fordeling av kostnader, som også vil redusere dagens skyldige beløp til næringsseksjonene.

NOTE 8 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	112 800
Pantelån	1 089 464
Total	1 202 264

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	341 088
Sum bygninger	341 088

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

BORETTSLAGET THV MEYERSGT 30 929 753 283 Norge

Signert med Norsk BankID

04-06-2025 13:53:39 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Xhabir Sabani
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3073821

Xhabir Sabani
Styremedlem
xhabir.sabani@dnb.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 147.161.147.86

Signert med Norsk BankID

09-06-2025 11:04:29 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Henrik Olof Hawor
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-3176672

Henrik Olof Hawor
Styreleder
henrik@ohlogy.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.162.156

Signert med Norsk BankID

30-05-2025 08:48:24 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Magne Meland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5990-4-2768816

Magne Meland
Styremedlem
magne.m@gmail.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.90.67.30

Signert med Norsk BankID

12-06-2025 12:17:46 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mikail Adampour
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-2763673

Mikail Adampour
Styremedlem
mikail@tempogroup.no

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Mina Adampour
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-804716

Mina Adampour
Styremedlem
mina.adp@gmail.com

12-06-2025 09:38:22 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.117.147

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Thv Meyersgt 30

Møtedato: torsdag, 26. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Synne Fugleåsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Synne Fugleåsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Henrik Olof Hawor foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

5 velg type eier

0 fullmakter

Totalt 5 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Rydd/rens av gang, loft, gang og uteareal

Vi har mye rot i felles-arealer. Styret anbefaler å sende melding til alle beboer og alle i sameiet om frist for å rydde vekk. Hvis ikke ting er tatt vare på innen 20 august, vil alt bli kastet. Kostnad for rydding og i-sekk legges på felleskost / husleie for samtlige inkl. næringsseksjoner.

Forslag til vedtak: Styret bestiller i-sekk til siste uken i august og fjerner allt som ikke er ryddet vekk.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Mina Adampour ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Henrik Olof Hawor ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Mikail Adampour ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Xhabir Sabani ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Mina Adampour	På valg: 2027
Styremedlem:	Henrik Olof Hawor	På valg: 2027
Styremedlem:	Mikail Adampour	På valg: 2027
Styremedlem:	Xhabir Sabani	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Synne Fugleåsen

Protokollvitne:

Henrik Olof Hawor

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

10-10-2025 13:08:47 UTC

Undertegner

Dato

Synne Fugleåsen
synne@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

BORETTSLAGET THV MEYERSGT 30 929 753 283 Norge

Signert med E-signere

22-10-2025 10:29:24 UTC

Undertegner

Dato

Henrik Olof Hawor
Styreleder
henrik@ohlogy.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.34.96

Thorvald Meyers gate 30 0555 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1879

BRA: 97 m²

BRA-i: 87 m²

Rapportdato: 14.1.2026 (Gyldig til 14.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/38809>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken på ca. 60 mm, og i bredden på ca 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Kjøkken	TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Ventilasjon	Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten i stue/kjøkken.
Våtrom: Bad/wc - Overflater	Det er noe svertesopp i fuger og silikonen i dusjsonen.
Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad/wc - Sanitærutstyr	Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Gulv	TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.
Innerdører	Det er bruksslitasje på dørene. Enkelte dører subber i rammen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Kjøkkenet er flyttet ut i tilknytning til stuen der det tidligere var soverom. Soverommet er flyttet dit hvor kjøkkenet var tidligere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.1.2026

Rapportdato
14.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mira Gjedebo Zahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Tittel:

Telefon: **90844088**
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 30, 0555 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	469	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1879					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grünerløkka. Det er nærhet til Akerselva, flotte park- og grøntområder som f.eks. Olaf Ryes Plass, Birkelunden, Kuba parken og Sofienbergparken.

Bakgården er felles for de fleste eiendommene i kvartalet. Denne eiendom har benker og bord og felles grill for beboerne.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet. Tettet igjen pipeløp ved kjøkkenet i 2022.

Gateparkering etter områdets gjeldene regler.

Boligbygg over 4 etasjer med kjeller og loft.

Grunnmur og bærende konstruksjon av betong/murkonstruksjon.

Skillende dekker av trekonstruksjon.

Fasader forblendet med pussede flater.

Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takplater (Taket er ikke besiktiget).

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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	97	87 Romfordeling: Entre, gang, bad/wc, 2 soverom, stue og kjøkken.	10 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
Totalt m²	97	87	10	0	0

Kommentar til arealberegning

Det er to eksterne boder på henholdsvis 9,5 kvm (i kjeller) og 7 kvm (på loft). Loftsboden er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1987 på soverommene og badet.	
Eldre entredør, usikkert om den er lyd og brannklassifisert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
De eldre vinduene er vanskelige å lukke helt. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.	
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Enkelte av de eldre vinduene tar i karm og har behov for justering.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Det må påregnes å skifte ut de eldre vinduene og entredør på sikt.	

6.2 Vinduer og dører: I stue/kjøkken

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2015 i stue/kjøkken mot gaten.	
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 karmmer, 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.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken på ca. 60 mm, og i bredden på ca 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

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
Lys mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter, snekkerbygde fronter på kjøkkenøya. Integrert kjøleskap, komfyr, komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin. Underlimt vaskekum i kompositt benkeplate. Kjøkkenøy med kompositt benkeplate.	
Ny kjøkkeninnredning i 2022 som er godt vedlikeholdt.	
Det er pumpe for avløpsvannet i kjøkkenbenken.	
Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekksvifte integrert i induksjonstoppen med kullfilter.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.	
Kjøkkenet er flyttet ut i tilknytning til stuen der det tidligere var soverom. Soverommet er flyttet dit hvor kjøkkenet var tidligere.	
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
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er brannslukningsapparat.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Pumpe på avløpsrøret fra kjøkkenbenken.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
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 etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (feks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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

Det er fordelerskap for vannrørene på badet. Stoppekran er plassert i en luke i veggen på badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

La til flere stikk til kjøkkenet til ovn, kjøleskap.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler tilstrekkelig 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? Nei

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

Oppsummering av elektrisk

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad

Fundament

Berederen er plassert på en plate i en nisje på badet.

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ca 135 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen er plassert på badet med sluk.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduene på soverommen. Elektrisk avtrekksvifte på badet.

Ingen ventilering utover åpning av vindu i stue/kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten i stue/kjøkken.

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulv, på veggene er det fliser og malte flater. Mosaikkfliser i dusjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert, usikkert når.	
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?	Ja
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.

Vindu er plassert i våtsone. Det er antatt at vinduskarmer er påført våtromsmaling.

Det er noe svertesopp i fuger og silikonen i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne svertesoppen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne, dusj med en glassvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Får ikke koblet til lyset på badet over speilet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd susterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet.

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjen vender mot yttervegg og fastmontert garderobeskap.

Det er antatt murvegger i badet.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

6.12 Gulv

Beskrivelse

Det er malt tregulv i gang, stue/kjøkken. Det er laminat i hovedsoverommet. Parkett i det andre soverommet.

Oppsummering

TG-2

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

6.13 Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malte slette flater og malt teglstein.

Oppsummering

TG-1

Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

6.14 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater. Det er gipsrosetter og stukkatur i stue/kjøkken.

Takhøyden er 304 cm og 275 cm.

Oppsummering

TG-1

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

6.15 Innerdører

Beskrivelse

Det er eldre malte trefyllingsdører.

Oppsummering

TG-2

Det er bruksslitasje på dørene.

Enkelte dører subber i rammen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Skatteetaten

Dato
16.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 929 753 283 Andelsnr 2

Eiendommens adresse:

Thorvald Meyers gate 30, 0555 OSLO

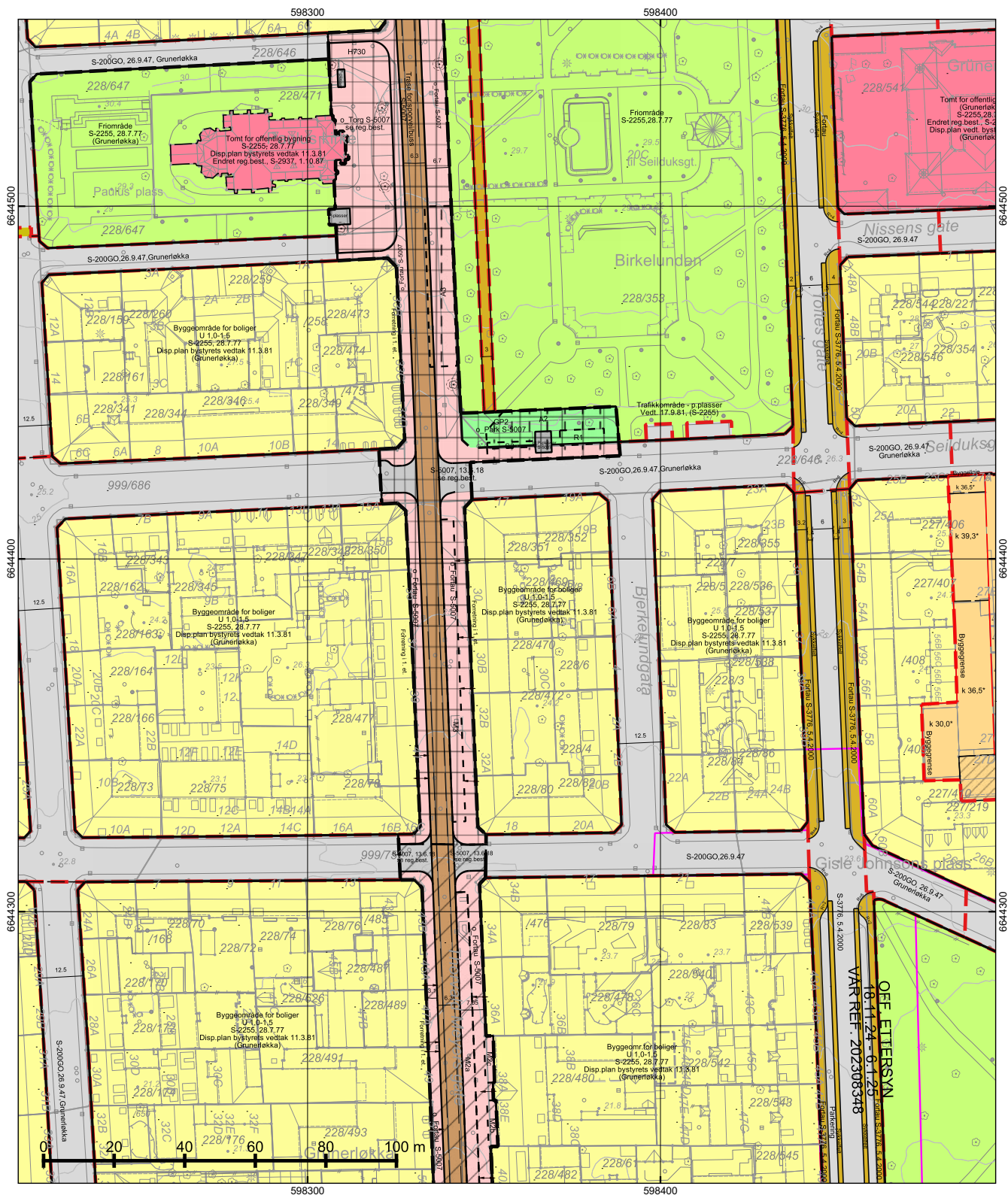
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 891 130
Som sekundærbolig:	kr 7 564 519

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 12.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

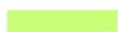
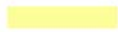
Originalformat: A3

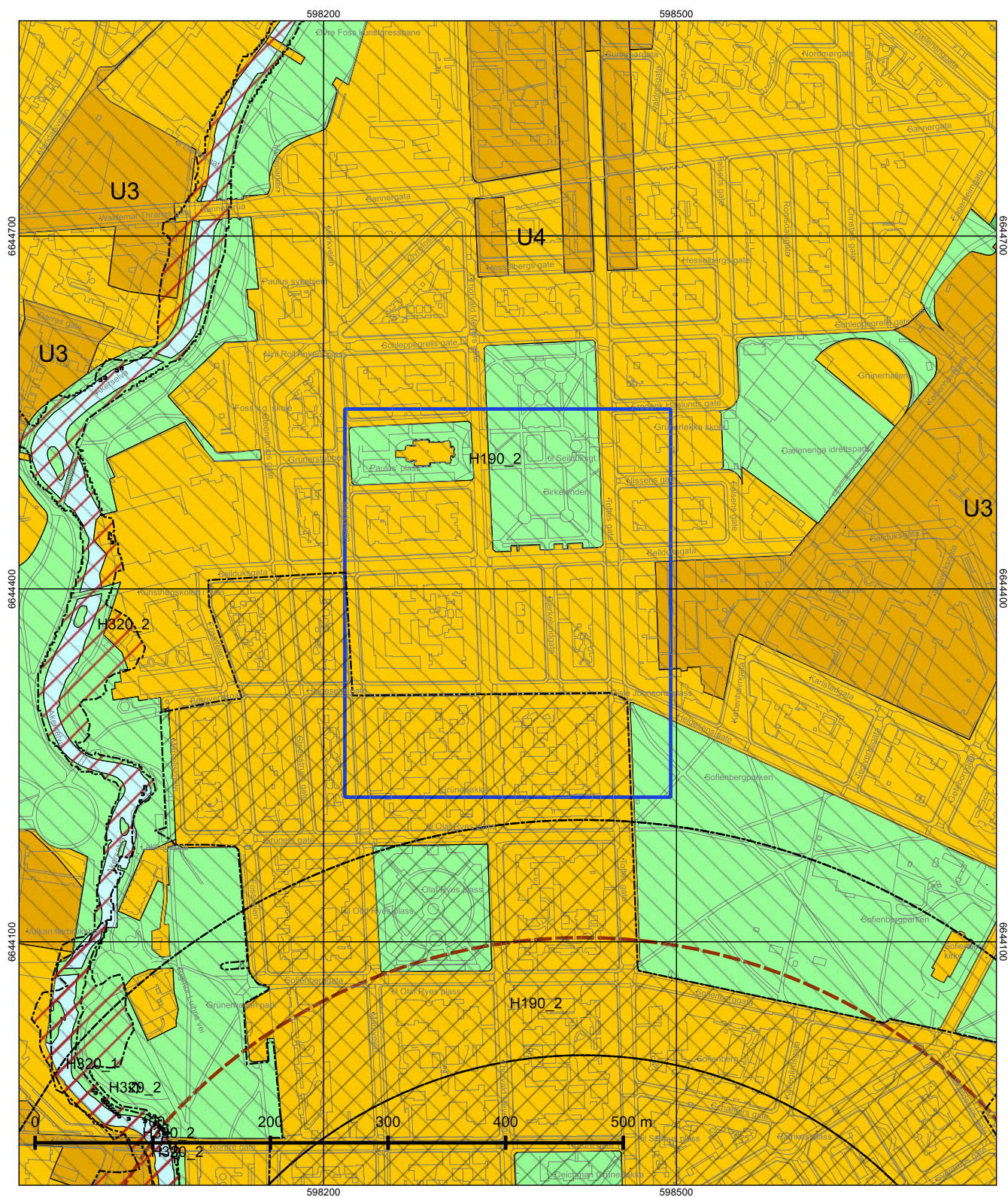
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 151529/ 86524794	Deres ref.:	
Adresse: Thorvald Meyers gate 30	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 228/469		

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		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	140 - Bolig/forr./kontor		Eksisterende tre som skal bevares
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrænse		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151529/86524794

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- 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



Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
E-post: fredrik.wold@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Borettslaget Thv Meyersgt 30

12.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.01.2026

Boligselskap: Borettslaget Thv Meyersgt 30
Organisasjonsnr: 929 753 283
Gnr./bnr: 228 / 469
Eier(e): Mira Anja Zahl

Andelsnr: 2
Adresse: Thorvald Meyers gate 30, 0555 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/thv-meyersgt-30
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/thv-meyersgt-30/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP397824.14.3
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Intern
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånummer:	1213.48.02373
Nominell rente (flyt):	6,05 %
Innfrielsesår:	2039
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.01.2026:	kr 1 089 464
Andel av saldo:	kr 177 075
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 5.099,- pr. md.

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 17 634	kr 177 074

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Gebyr forkjøpsrett:	6570,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Oslo Byskriverembete

Gamle byområde

Pb. 8133 Dep

DAGBOKFØRT

11.MRS.83 003162

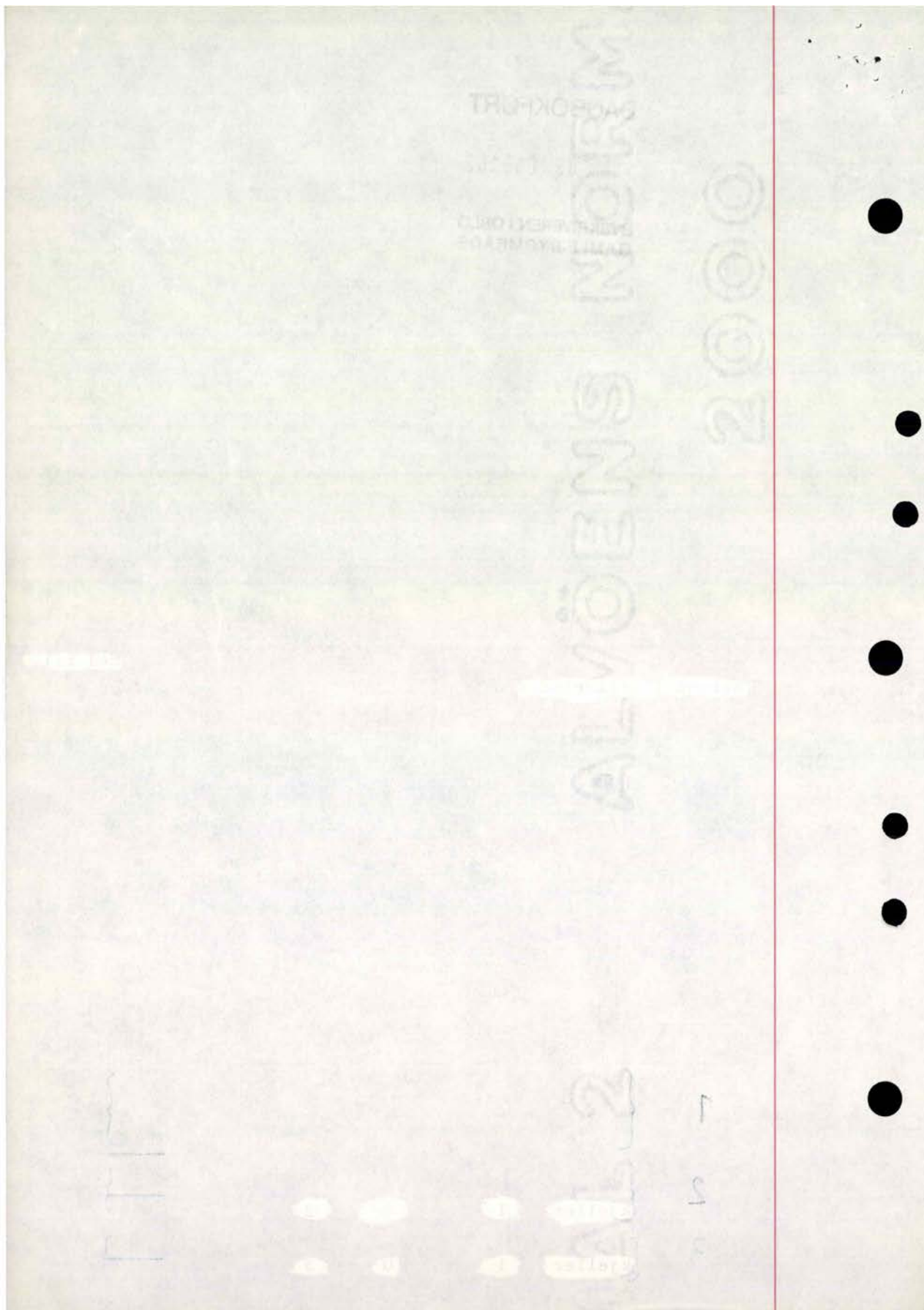
Oslo 1.

BYSKRIVEREN I OSLOBegjæring om **GAMLE BYOMRÅDE** nr. 228 bnr. 469, Thorvald Meyers
gt. 30 i 5-fem eierseksjoner

1. Bebyggelsen på gnr. 228 bnr. 469 er oppført i 1880. Bygningen er på 4 etasjer med kjeller og loft, bestående av 6 beboelsesleiligheter og 3 forretningslokaler. Videre er det et uthus/lagerlokale i bakgården bestående av 2 rom. Bebygget grunnflate for hovedbygningen er 235 m². Dette gir samlet bebygget brutto golvflate på 940 m², eksklusive kjeller og loft. Hertil kommer bakbygningen på brutto 55 m²
2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 5- fem eierseksjoner.
3. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til de 5 seksjoner hører eksklusiv disposisjonsrett / bruksrett over henholdsvis forretningslokaler i l.etg. og de respektive leiligheter som etter fordelingslisten nedenfor er tillagt seksjonen.
4. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett har prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst. Pantetretten er uten opptrinnsrett.
5. Ved vesentlig mislighold fra beboernes/forretningsbrukernes side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten/kontorlokalet.
6. Hver seksjon har rett til bruk av boder etter sameiets anvisning til enhver tid.
7. Fordelingsliste:

Seksj.nr.	Etasje	antall rom	beboelse rom	Nr.	ktr.m2	m2	Sameie brøk
1	2	8	6		0	235	705/969
	3	8	6		0	235	
	4	8	6		0	235	
2	1	2	0	2	63	63	63/969
3	1	2	0	3	59	59	59/969

fortsettelse s. 2.



fordelingsliste gnr.228/469 fortsetter side 2.

Seksj.nr.	Etasje	antall rom	beboelse rom	Nr.	Ktr.m2	m2	sameie brøk
4	{ 1	3	0	4	87	87	87/969
5	{ Uthus.letg	2	0	5	55	55	55/969
							969/969

8. Tinglysingsgjenparter av begjæringen samt situasjonsplan
vedlegges i underskrevet stand., sammen med etasjeplaner.

9. Vedlagt følger 3stk. skjøter vedrørende hjemmelsoverføring
til seksjonene.

10.

Til dekning av gebyr for oppdelingsbegjæringen vedlegges kr.125.-

Oslo 10.6.82
FOR BRL THV. MEYERS GT. 30

Per Tangen *Ruth Hic*

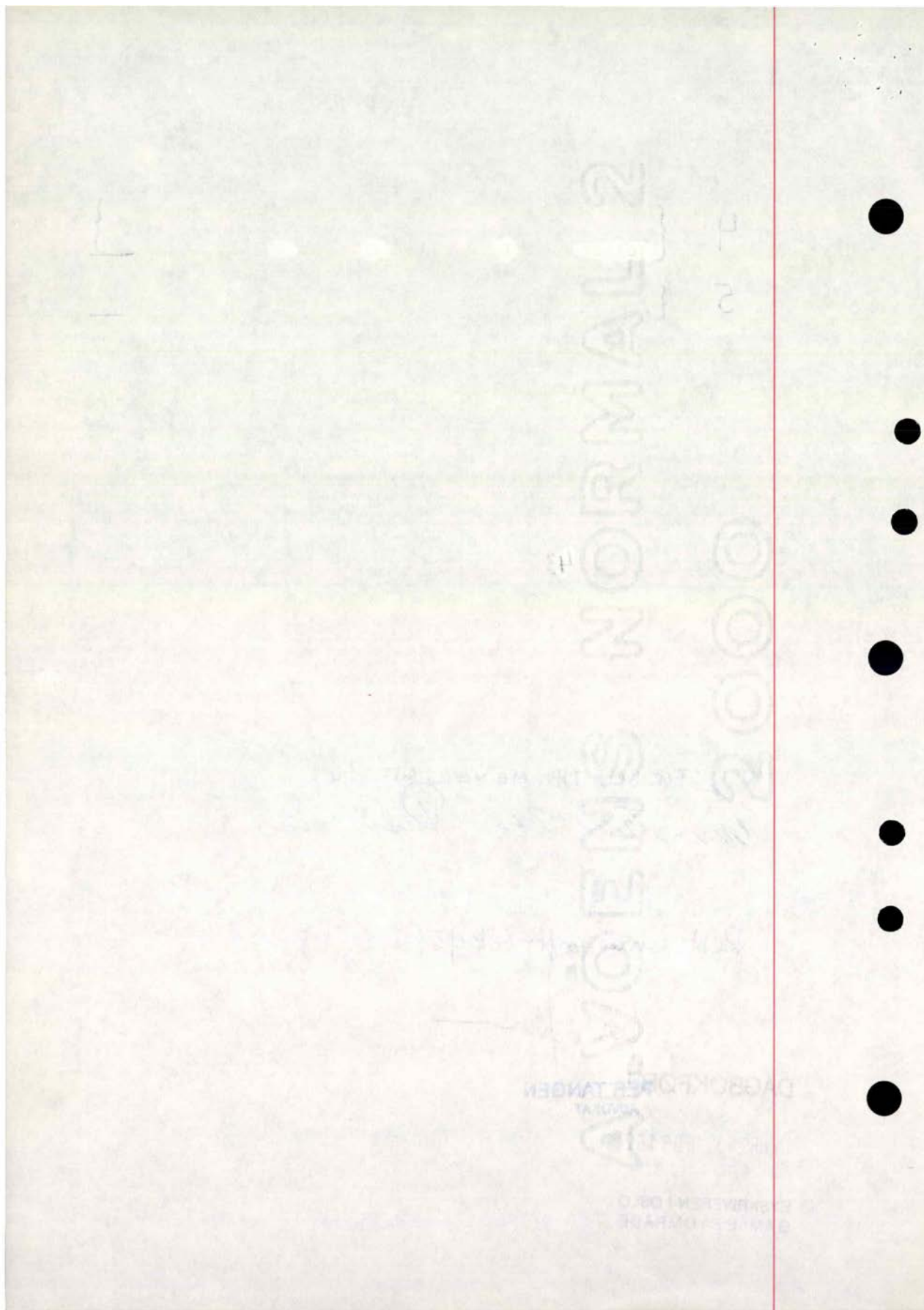
Rest underskrift bekreftes

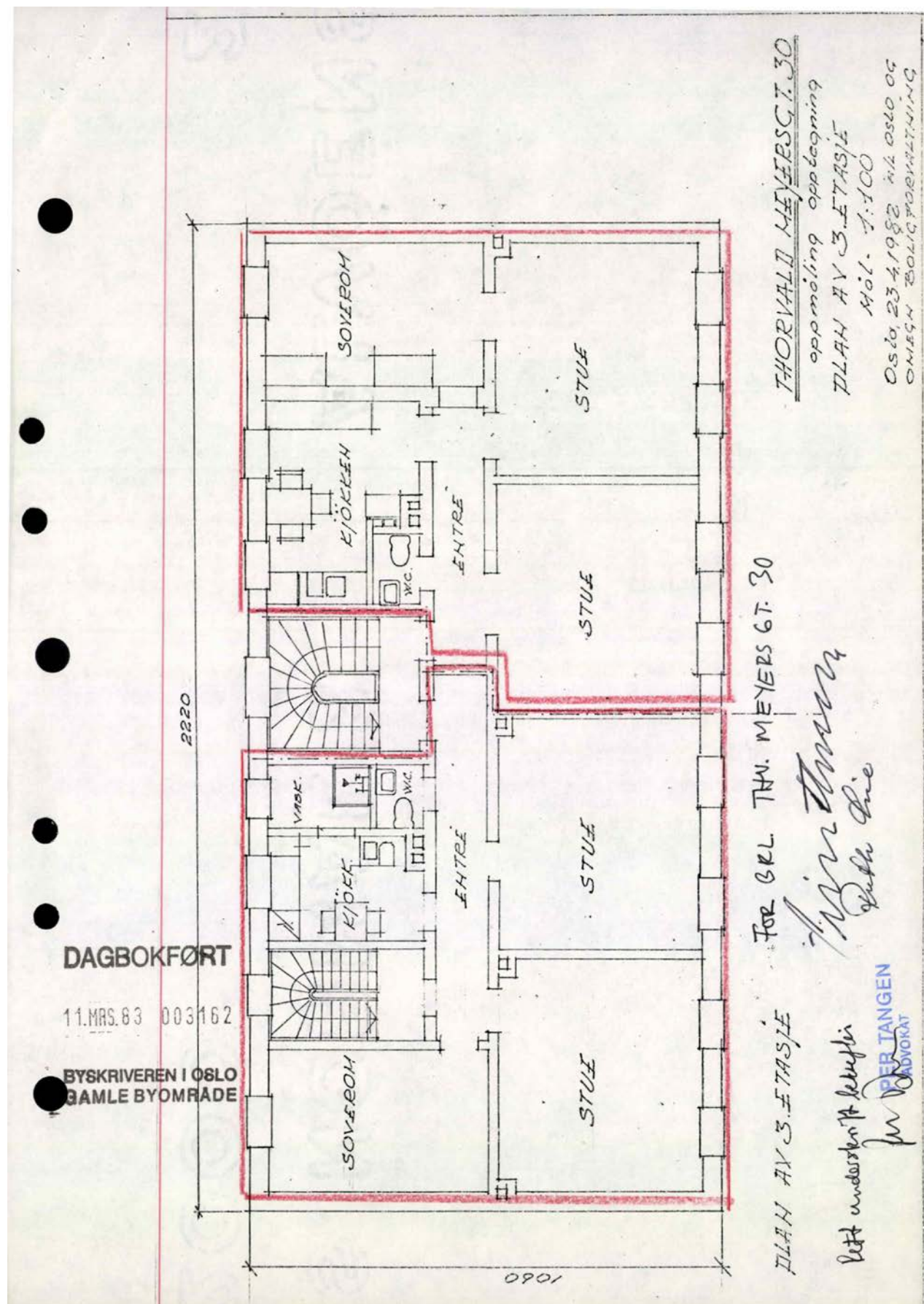
Per Tangen

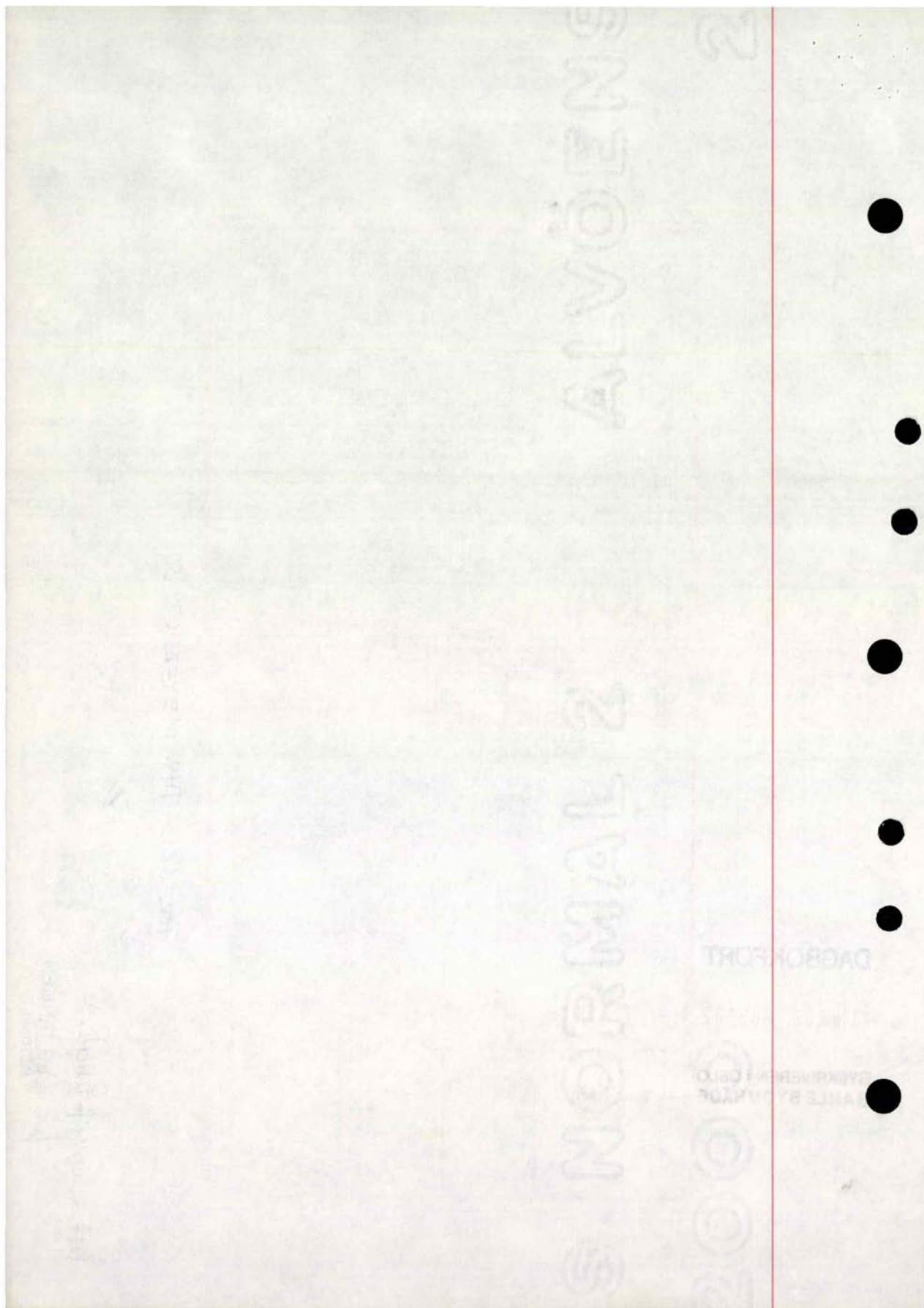
DAGBOKFØRER TANGEN
ADVOKAT

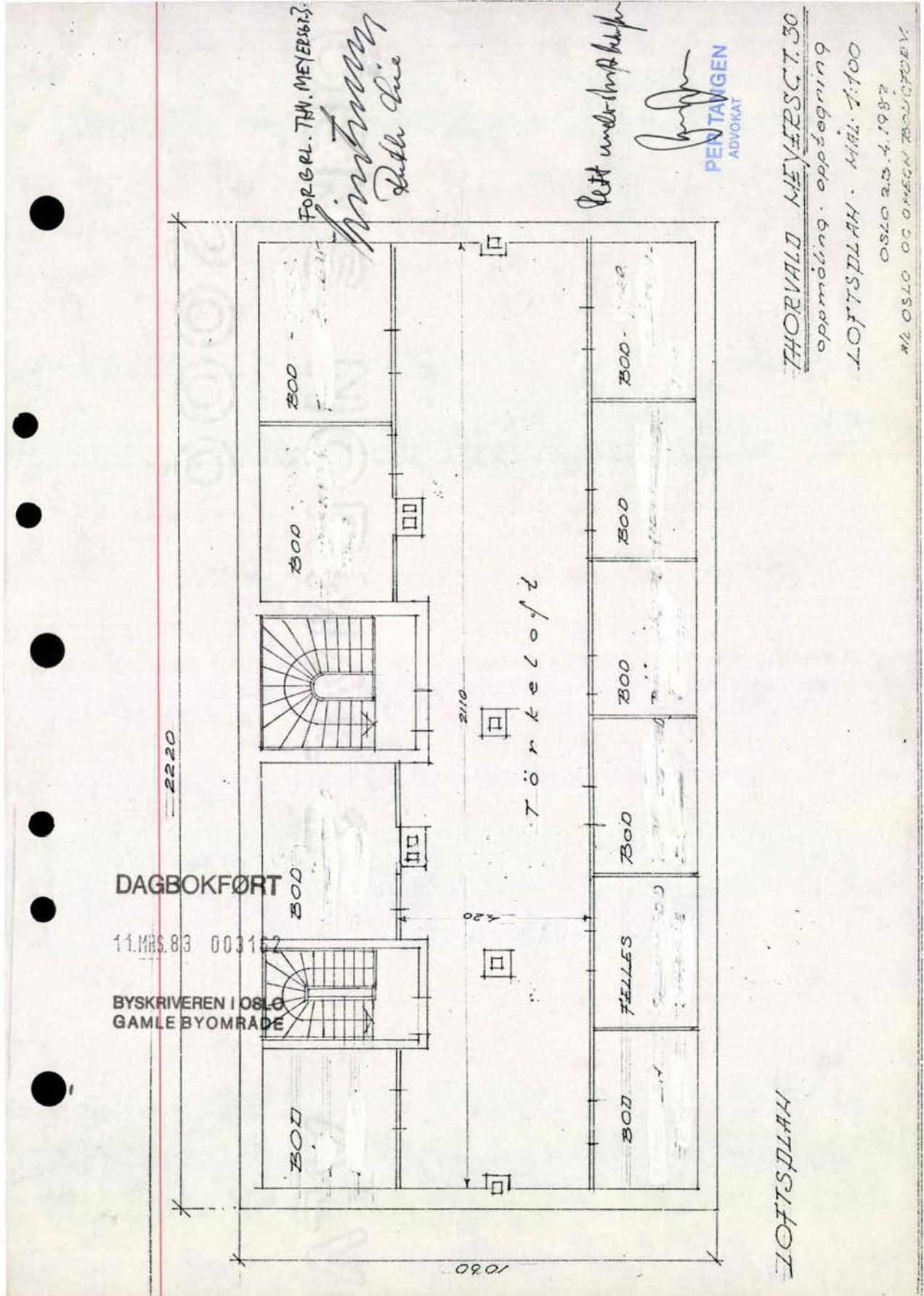
11.MRS.83 003162

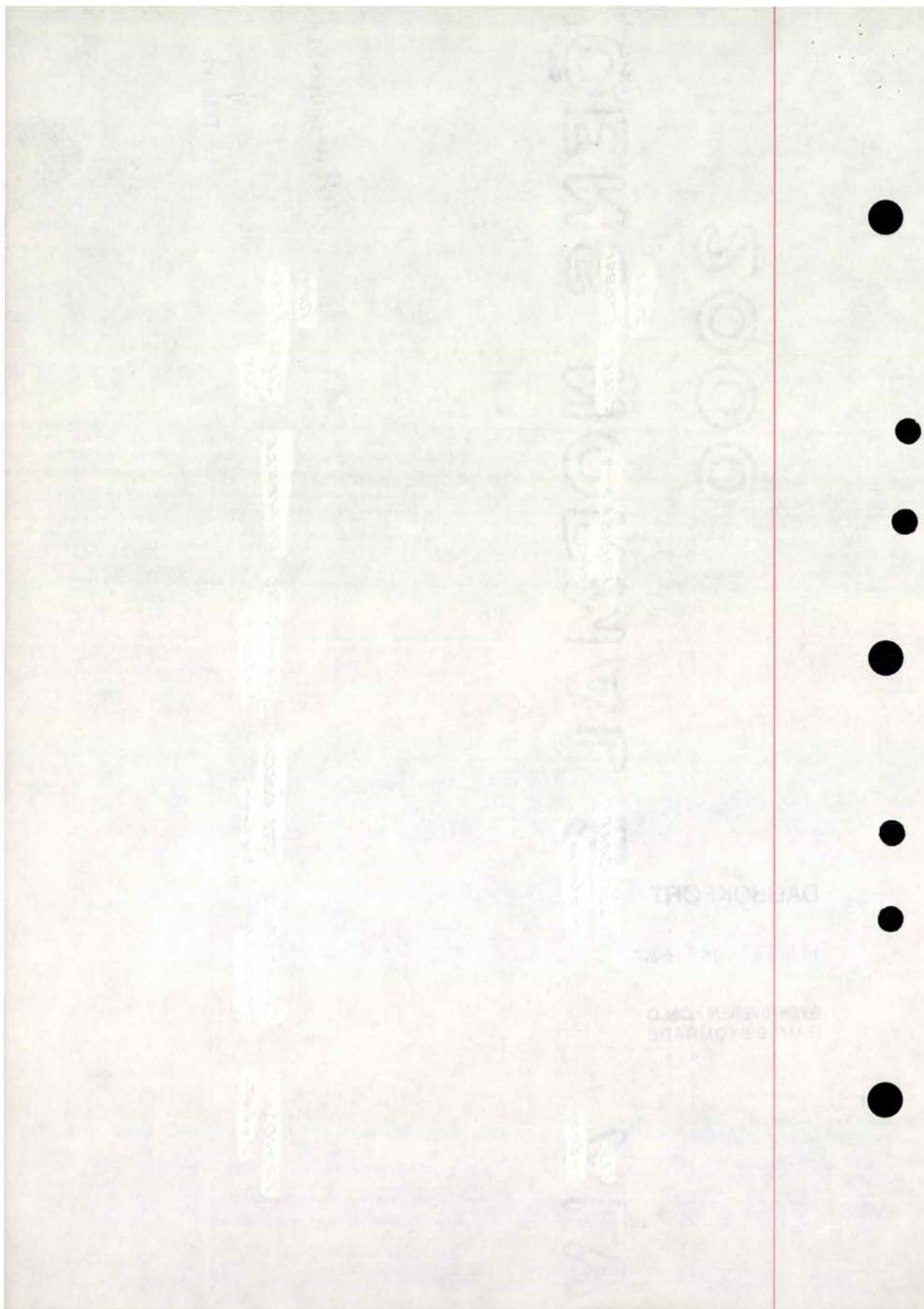
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

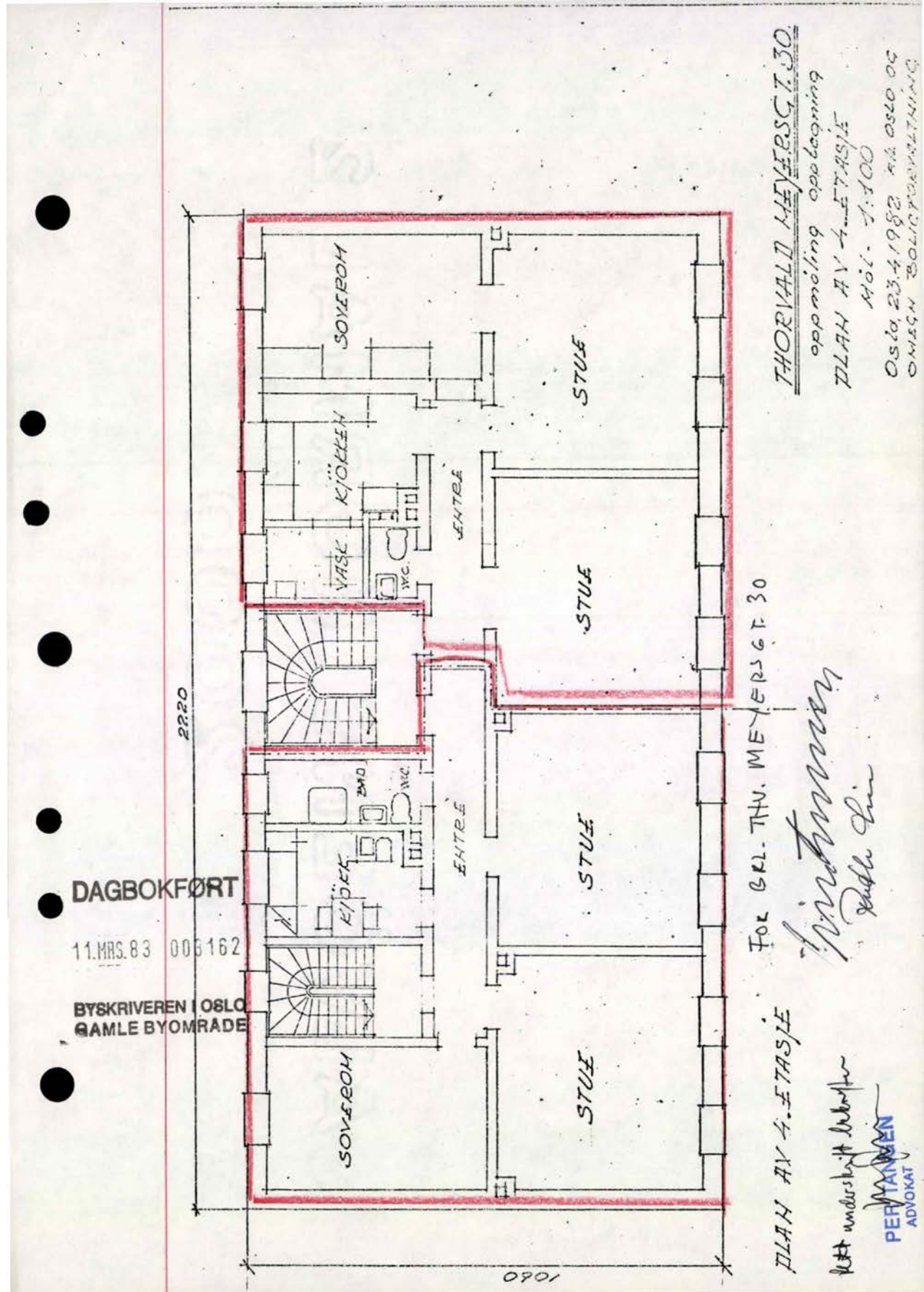


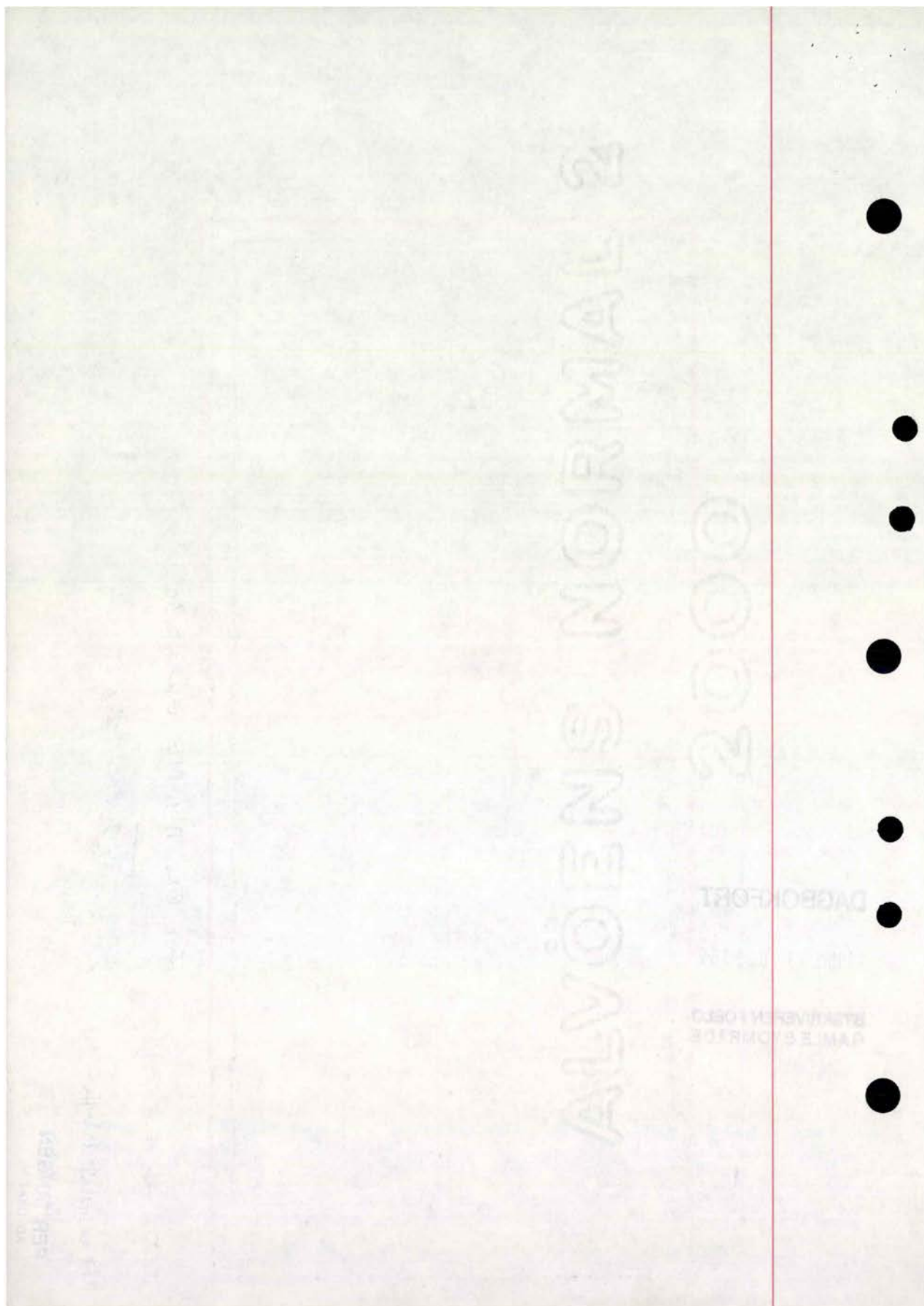


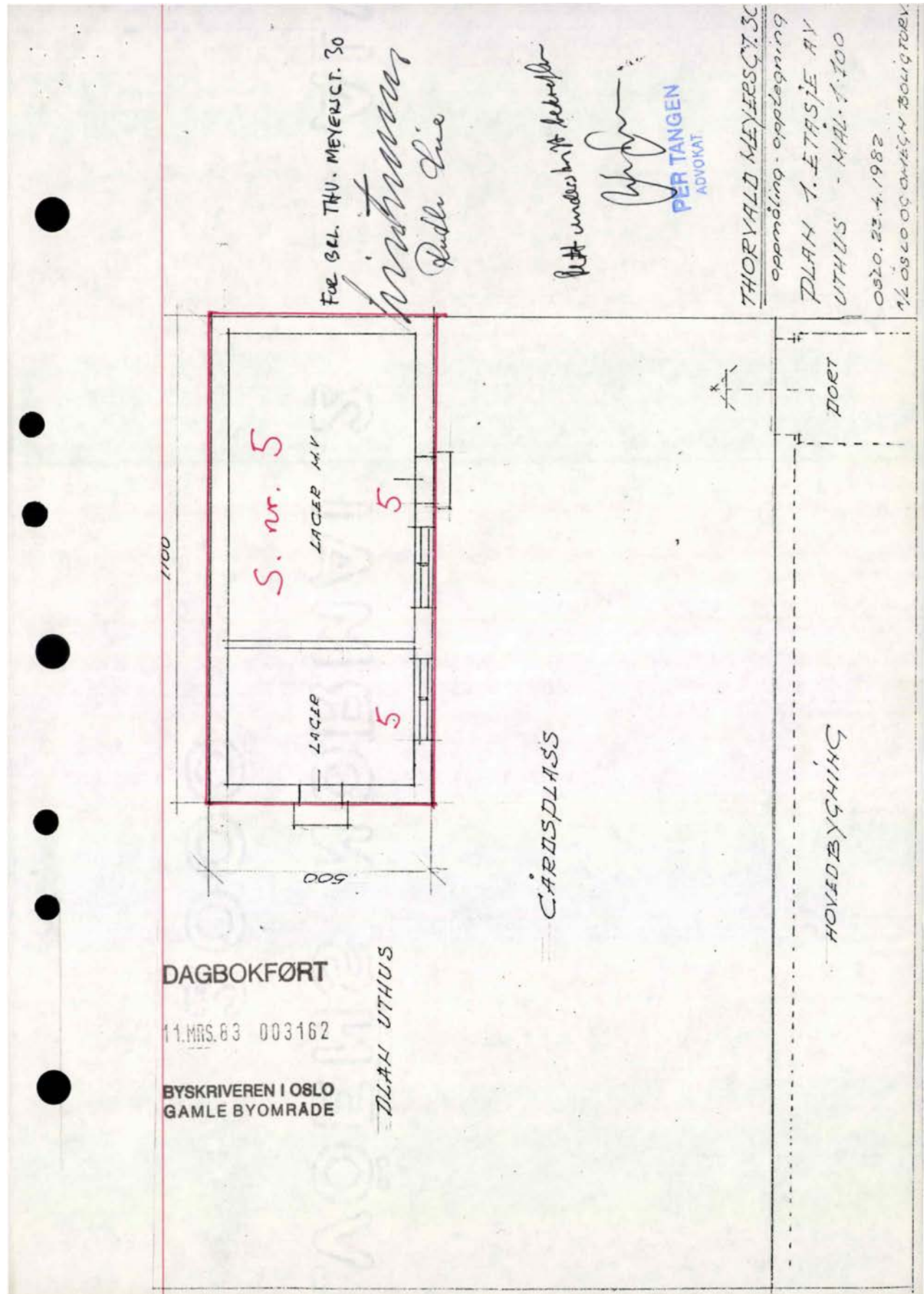


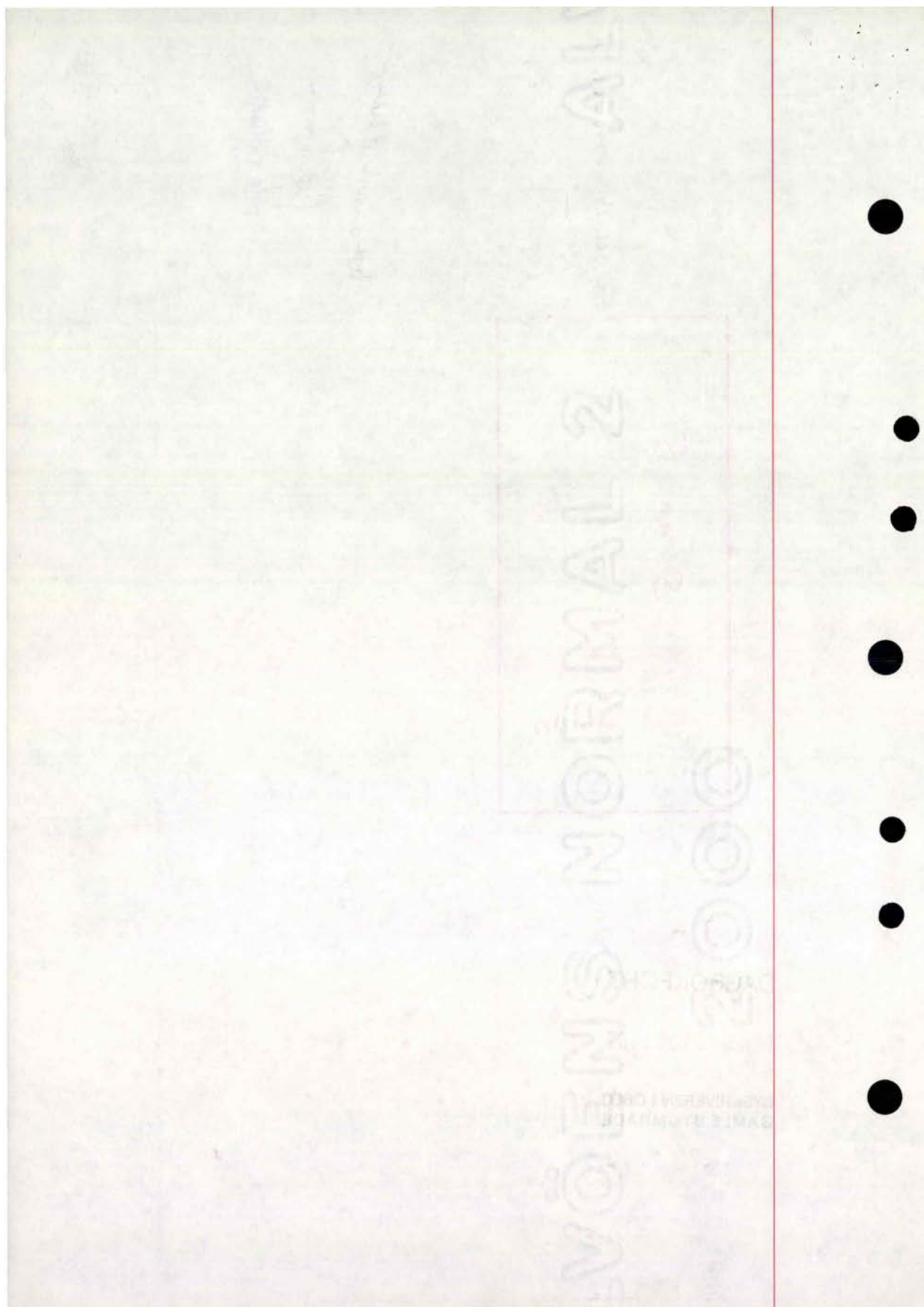


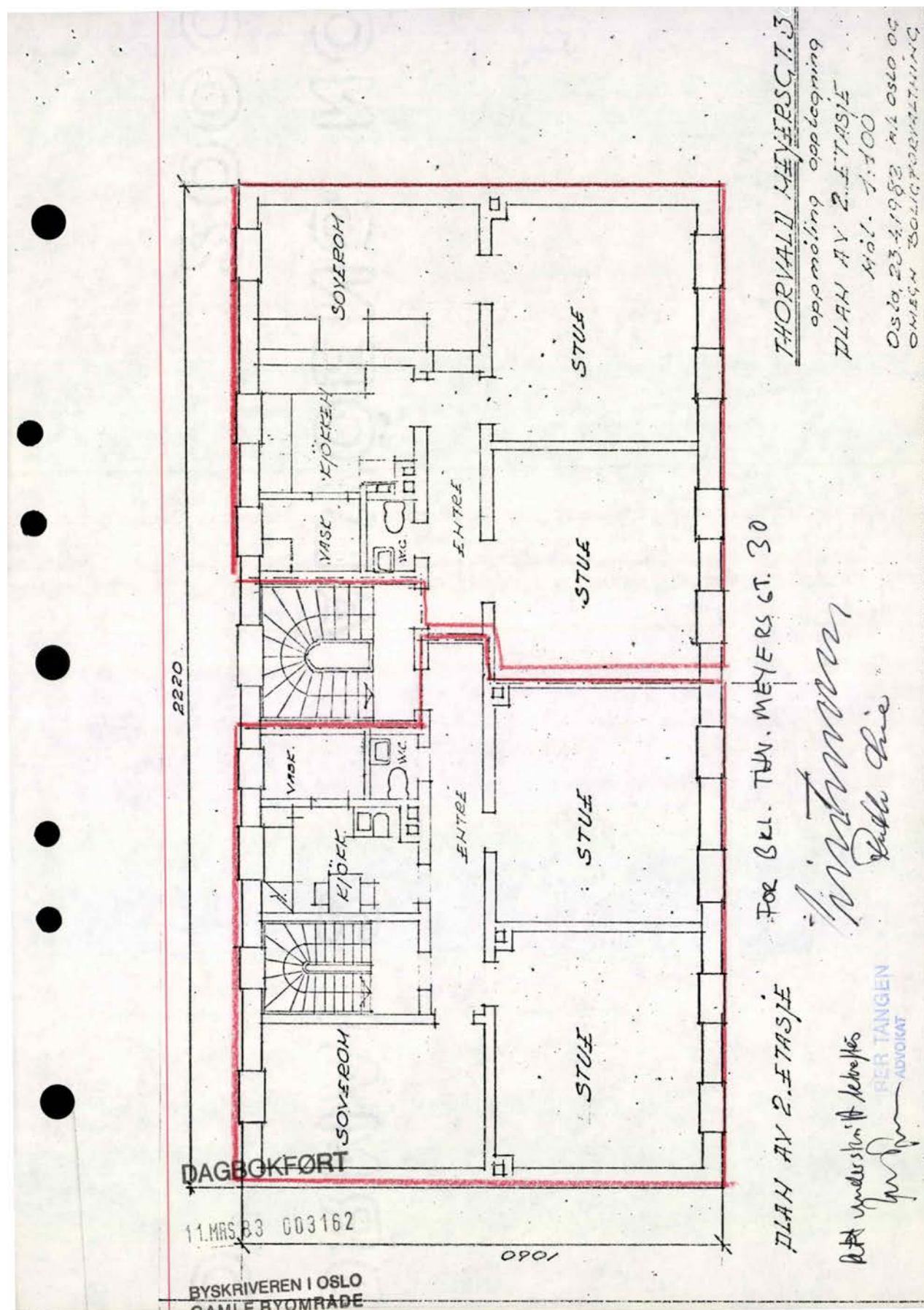


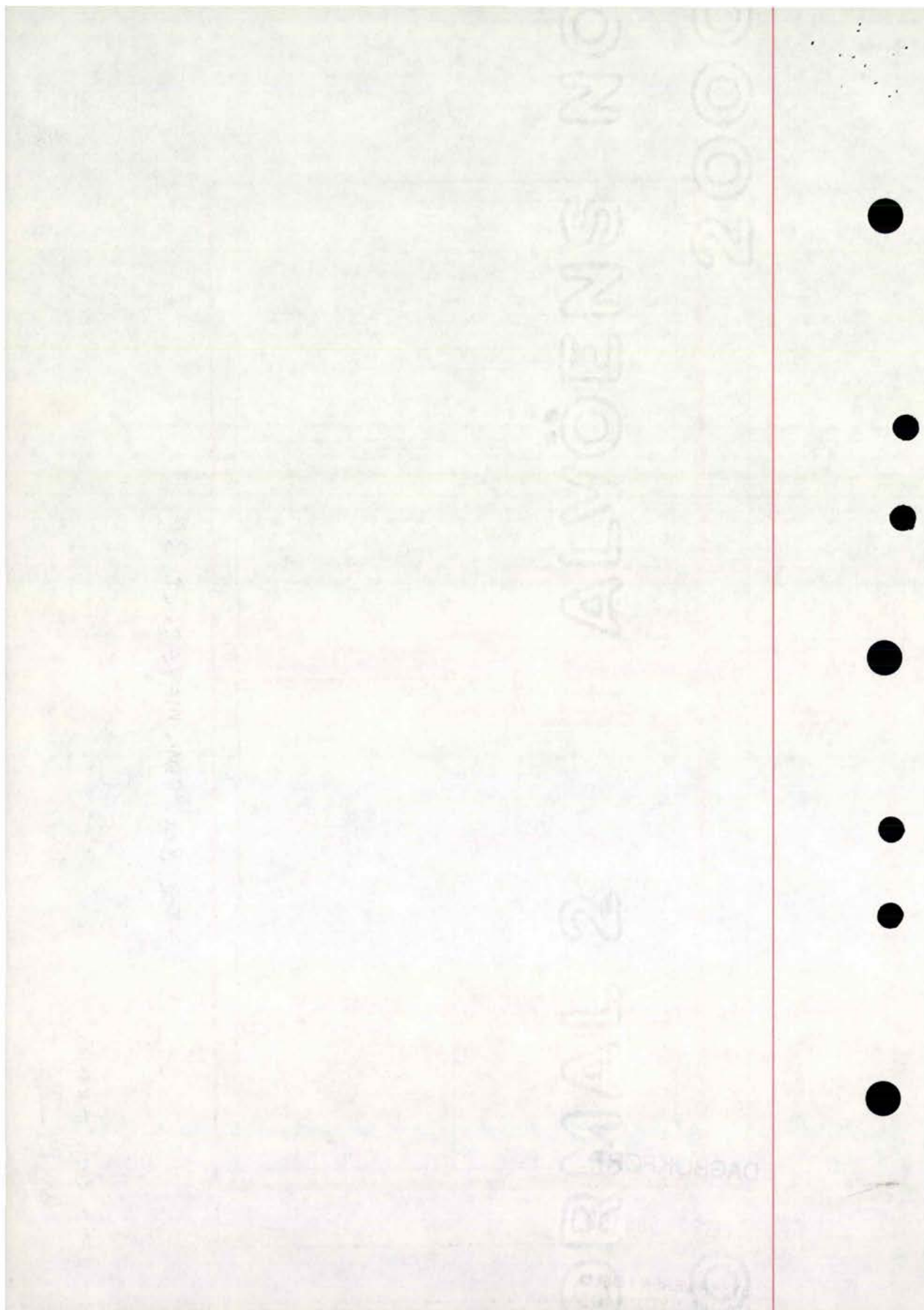


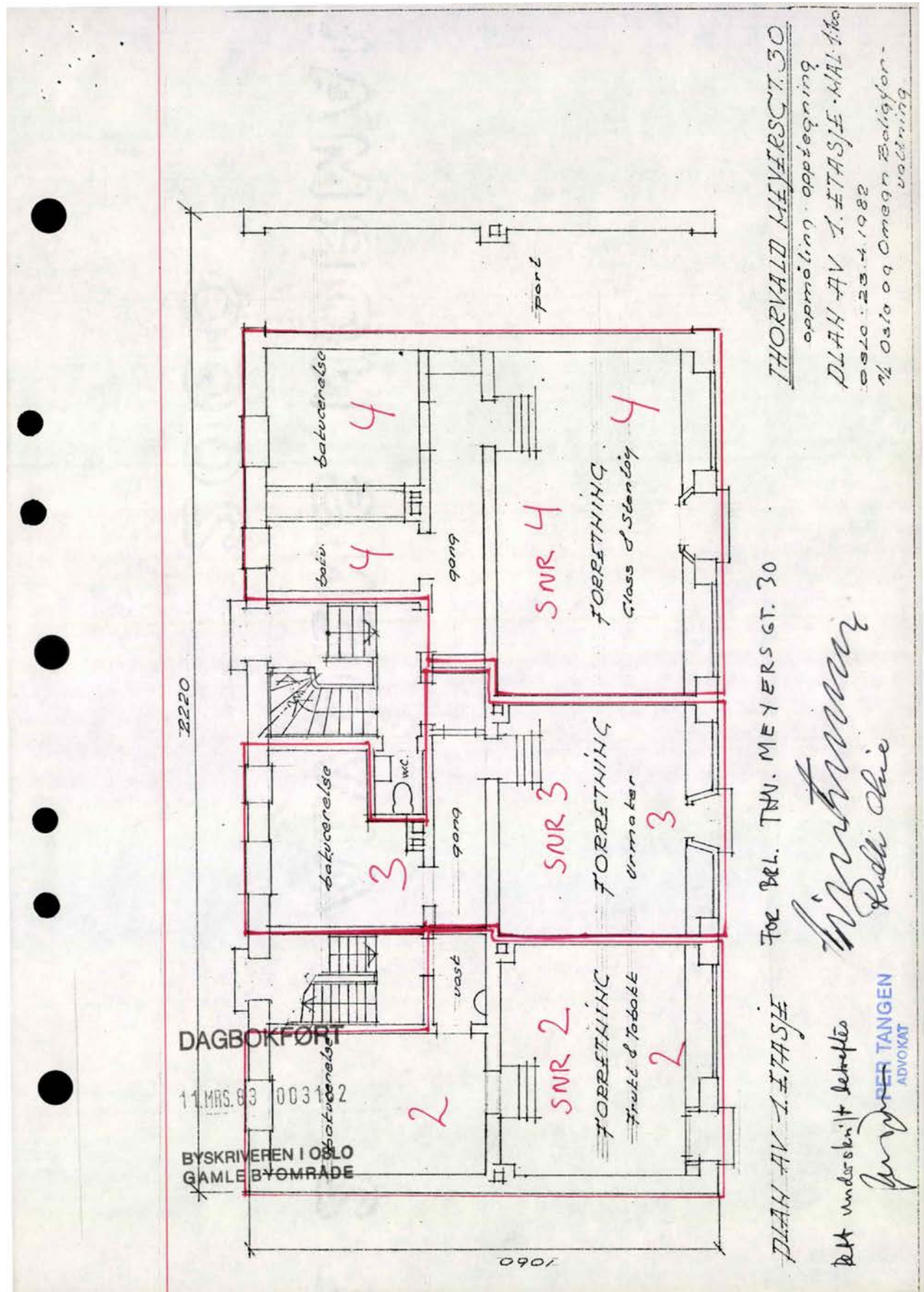


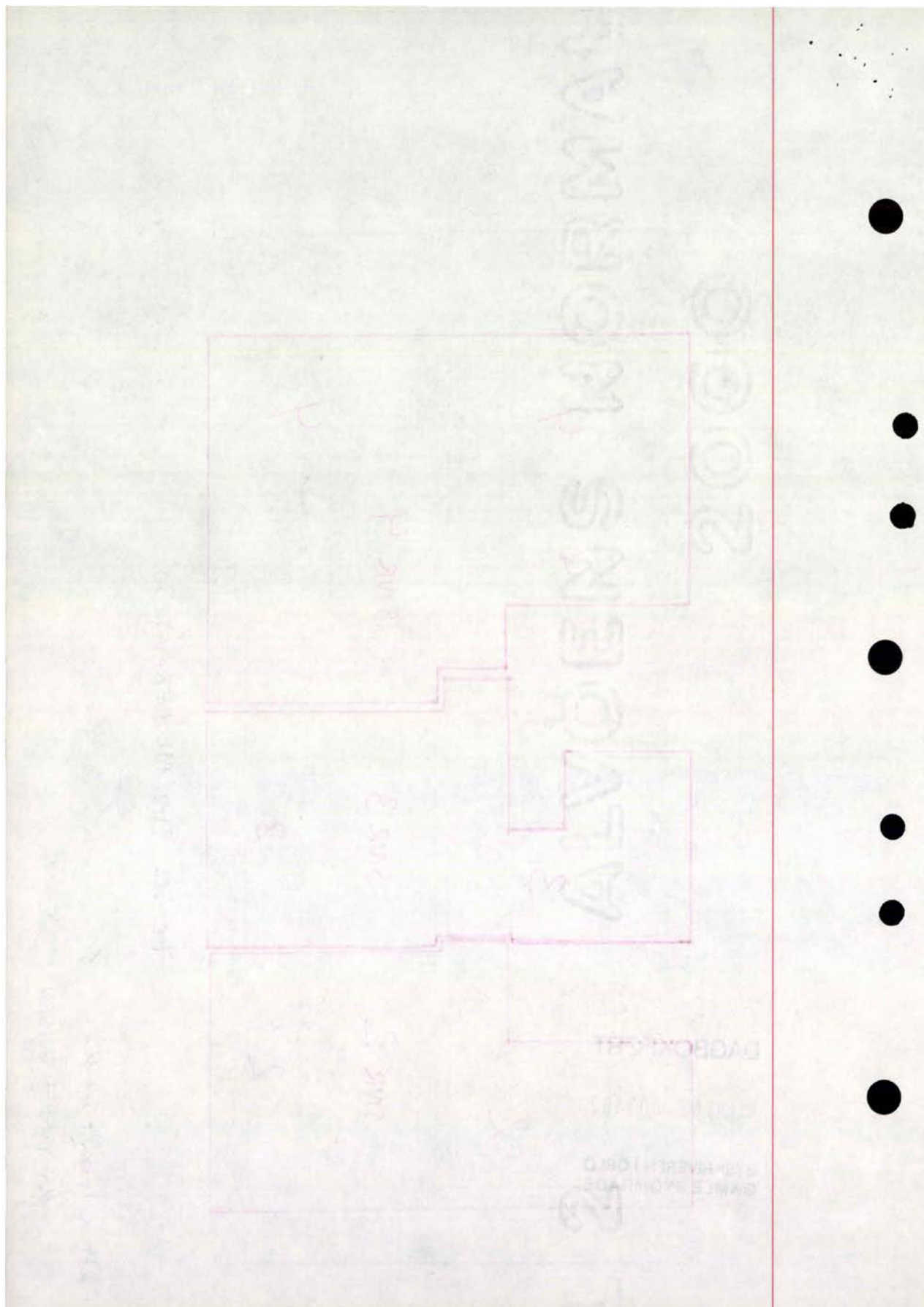


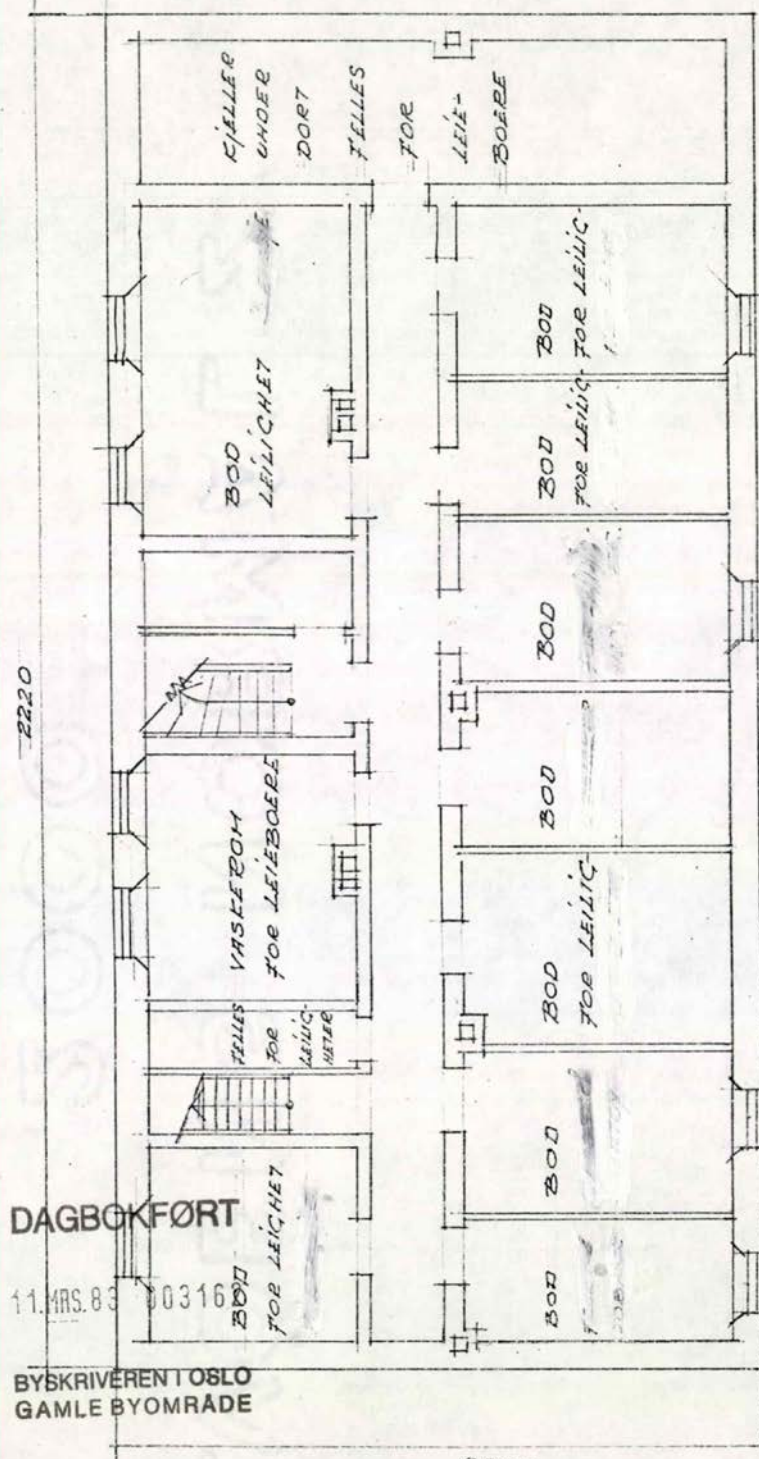












THORVALD HILFSCITZO

buinbapdo - buinowdo

001-1-744 · 14723777/7

OSLO, 23.4.1982

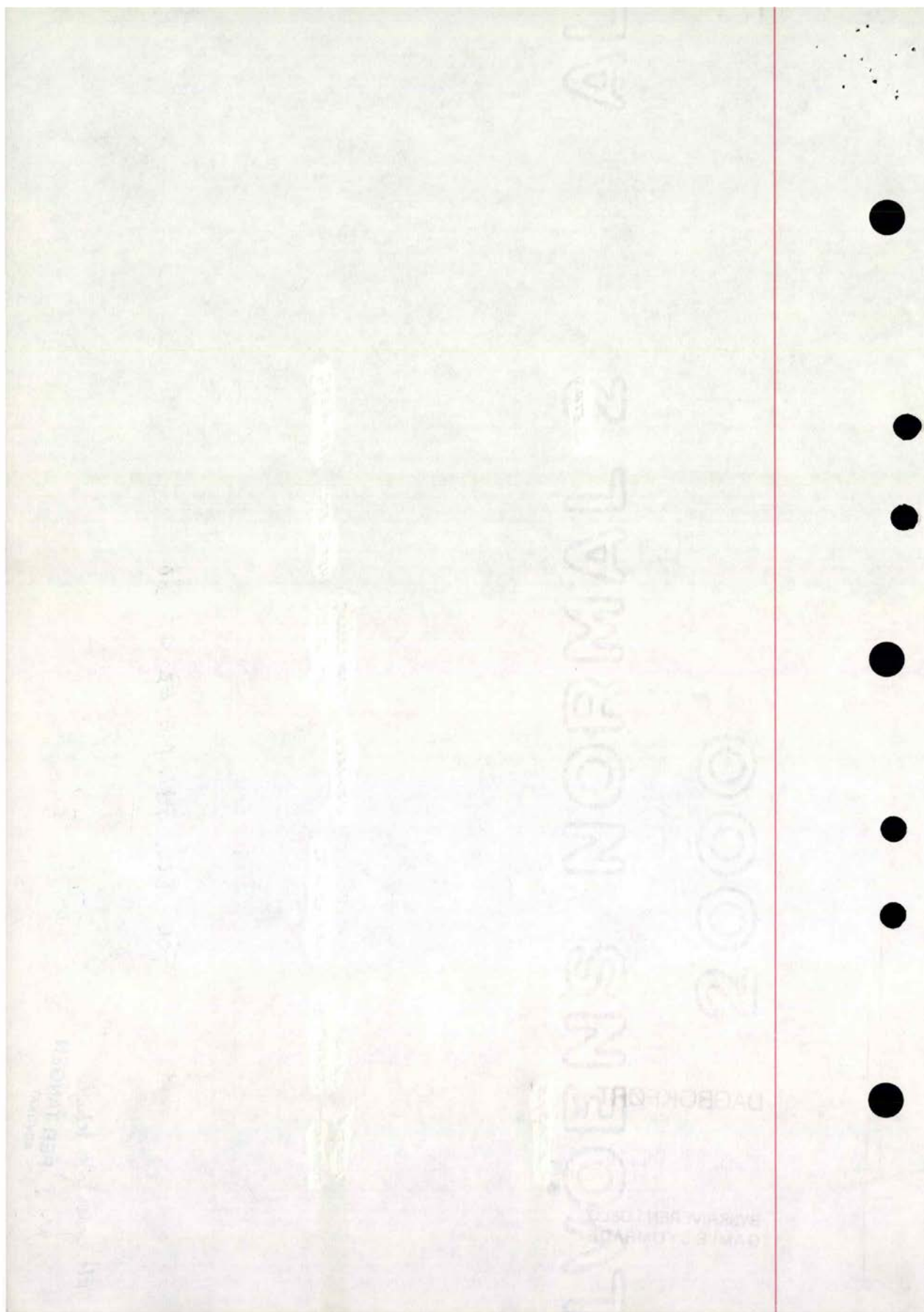
СНИЖАЮЩИЕ НАЖИМО 0750 1/2"

FOR BRL. THV. MEYERS GT. 30

Wm. B. Ewing

KILLER DLAH

Recht unterschrift bezeugtes
 für DEB TANGEN
 ADVOKAT





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 30
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre