Egenerklæring

Thor Olsens gate 10A, 0177 OSLO

28 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Thor Olsens gate 10A	Thor Olsens gate 10A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

februar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten hele perioden siden jeg tok over.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3817087-2.1

Informasjon om selger

Selger

Neergaard, Katarina Berg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I perioden rett før jeg kjøpte leiligheten ble det sentrale elektriske anlegget skiftet ut/hovedtavle skiftet i regi av Sameiet, hvor hver leilighet fikk økt strømtilgang. Styret sitter på dokumentasjonen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brudevold Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I februar 2026 ble termostater til varmekabler bytter, byttet ledning til lampe i gang pga alder/slitasje og det ble montert lamper på kjøkkenet. Utført av fagfolk.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Vest elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier opplyste om at varmematter og fliser på kjøkken og gang er installert av fagfolk, men uten dokumentasjon (Jeg er usikker på tidspunktet). Forrige eier opplyste også at viften på badet ble byttet for det som nå er ca 3,5 år siden. Det kan oppleves noe flimring i belysningen i gang og i stuen avhengig av hvilke pære som velges.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke kjent

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier opplyste om at sameiet gjennomførte en kamerainnspeksjon av hovedrørene for omlag 6 år siden. Utbedringer ble gjennomført i regi av sameiet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i veggen på portrommet i 1.etg. (sameiets ansvar)

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert et sølvkre på bad ved to anledninger.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sameiet har fått pålegg om å utbedre brannsikkerheten. Styret har innhentet brannteknisk rapport og vært i dialog om tilbud for utbedring av dette og arbeid skal mulig startes opp sommer 2026. Sameiet har stemt over finansieringsmodell og landet på ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver enhet på 55.000 kr for å dekke kostnadene. Dette er ikke planlagt å påvirke felleskostnadene.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Dør til kjellerbod er litt vanskelig å åpne
- Noe skjevhet og sprekker i de originale tregulvene som forventet
- Det er en liten glippe i skjøten på prinsesseovnen som gjør at flammene kan skimtes, men det har aldri lekket røyk eller vært andre utfordringer knyttet til dette.
- Greit å opplyse om at det finnes egen bod i bakgård forbeholdt barnevogner

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70032640

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Katarina Berg Neergaard	**2026-02-28**

Identification

Katarina Berg Neergaard

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Katarina Berg Neergaard	28/02-2026 19:51:17	BankID OIDC High



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Thor Olsens gate 10A
0177 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/697
Oslo kommune

Rapportdato: 17.03.2026
Befaringsdato: 03.03.2026
Referansenummer: 15078991

Areal

Leilighet
Bruksareal: 53 m² (BRA-i: 49 m²)

Totalt bruksareal: 53 m² (BRA-i: 49 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.03.2026
Referansenummer	15078991
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0027
Hjemmelshaver/selger	Katarina Berg Neergaard
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Katarina Berg Neergaard
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	17.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Thor Olsens gate 10A
Postnummer/sted	0177 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/697
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: 540 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1880		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune.Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier med diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 1880.
Grunnmur og bærende konstruksjon av murkonstruksjon. Skillende dekker av trekonstruksjon. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med tapapp, (taket er ikke besiktiget). Profilert entredør av tre med gassfelt. Balkongdør med karmer av tre med to-lags glass. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med støpejernsovn i stue.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra kjøkken til nordvestvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilator	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4.etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	49			49	3
	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.				Balkong
Loft		4		4	
		Loftbod			
SUM	49	4		53	3
	Total bruksareal: 53 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue 2,99 M, soverom 3,00 M, bad 2,34 M.

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 4m² gulvflate, (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 9m² gulvflate (GUA), kjellerboden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. (Takhøyde: 1,86 meter).

Leiligheten disponerer en felles bod i trappegang på 3m², etablert med opplegg for vaskemaskin. Boden deles med nermeste nabo og har opplegg for 2 vaskemaskiner.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 28.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Brannteknisk tilstandsanalyse, datert: 07.10.2024. Brann og Redningsetaten, tilsynsrapport. Datert: 29.08.2025. Opak tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan, datert: 22,05.2013.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: Montert to taklamper på kjøkken, hentet strøm fra eks koblingsboks. Byttet kabel til taklampe i entré fra koblingsboks. Byttet termostater til kjøkken og gang, montert på utsiden av bad. Dokumentasjon og sluttkontroll. Datert: 10.02.2026.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2013.
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisternekasse. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
TG 2	Ventilasjon	Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Fordelerskap

Kjøkken

Kjøkken fra 2013.
Kjøkken med delvis åpen løsning mot entre. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilator	Ventilatoren er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt, da dette kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om eventuelle tiltak må iverksettes.
	Innredning	Det er observert en liten skade/hakk i overflate platetopp, (selger opplyser at platetopp fungerer som den skal).

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Fordelerstammer med stoppekraner for bod lokalisert over himling på bad. Stoppekraner for kjøkken i kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk, ukjent årstall og størrelse. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken samt naturlig tilluftventiler i vegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter i konstruksjon) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter i konstruksjon) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert i kjøkkenbenk). Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for omfattende inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.

Andre rom

Gulvflater belagt med originale tregulv kombinert med fliser med gulvvarme i entre og kjøkken. Tapetserte og malte vegger. Malt himling. Profilerte innerdører Garderobeskap på soverom.

Oppgraderinger
2025
Malt stue.
Overflate behandling kjøkken, (vegger og tak).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate himling	Himlingsflater bærer stedvis preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Originale tregulv bærer preg av alder og slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innerdører	Orginale to-fløyet innerdører bærer preg av alder/ slitasje og har noe skjevheter. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Piperehabilitering utført i 2012, (glidestøp av nytt røykrør i skorstein). Støpejernsovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Det foreligger tilsynsrapport fra feiervesenet som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for ildsted og skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	4.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 25 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 22 mm. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Profilert entredør av tre med gassfelt fra byggeår. Balkongdør med karmer av tre med to-lags glass fra 2013. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1997.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming

TG 2	Ytterdører og omramming	Entredør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra kjøkken til nordvestvendt balkong på 3m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med fliser. Rekkverk av stålprofiler. Rekkverkshøyden er målt til 110cm.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ja, det mangler samsvarserklæring for blant annet rehabilitering av bad og kjøkken.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet lukket konstruksjon i kjøkkenbenk.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999, blant annet rehabilitering av bad og kjøkken.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.
Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget etter 1999.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Branninstruks for bygget utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Brannteknisk tilstandsanalyse, datert: 07.10.2024.
Brann og Redningsetaten, tilsynsrapport. Datert: 29.08.2025.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak (manglende komfyrvakt). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260027 . Vår ref.: 4671-1-14 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Thor Olsensgt 10
Organisasjonsnr:	976751183
Seksjonseier:	Neergaard, Katarina Berg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Thor Olsens Gate 10 A, 0177 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	208
Bnr.	697

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: W.R. Berkley Insurance Nordic- polisenummer 202178.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207606731
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	146 419,00
Innfrielsesdato:	30.10.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 084,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Internett	403,00
Felleskostnader	2 681,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	285,-
Fradragsberettigede kostnader:	681,-
Annen formue:	3 704,-
Gjeld:	7 470,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207606731
Restsaldo:	7 329,78
Kapitalkostnader:	189,68
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 329,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: thor-olsensgt-10@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4671
SAMEIET THOR OLSENSGT 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET THOR OLSENSGT 10

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4671

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET THOR OLSENSGT 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gunnar Bentzen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble John Fredrik Kindervaag og Even With Skaar er foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4671 Sameiet Thor Olsensgt 10.pdf
2. 4671 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styreleder følger avtale og var i innledende år på 44.000 kr, denne summen indeksreguleres til 45.760 kr.

Godtgjørelse for det øvrige styret foreslås satt til 45.760 kr. Totalt 91.520 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 91.520, hvor halvparten går til styreleder som følge av avtale med sameiet.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gunnar Bentzen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katarina Berg Neergaard
- Even With Skaar
- John Fredrik Kindervaag

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET THOR OLSENSGT 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET THOR OLSENSGT 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TZZLU-8V4TC-P1EIK-624DM-IKWKK-WPCAG

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-04 17:41:16 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: TZZLU-8V4TC-P1EIK-624DM-IKWKK-WPCAG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

SAMEIET THOR OLSENSGT 10
ORG.NR. 976 751 183, KUNDENR. 4671

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	591 240	585 354	591 000	591 000
Andre inntekter	3	35	297 705	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**591 275**	**883 059**	**591 000**	**591 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 826	-9 165	-10 000	-12 000
Regnskapsførerhonorar		-32 170	-30 550	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	7	-47 551	-1 900	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-262 674	-36 436	-250 000	-69 000
Forsikringer		-89 163	-82 207	-90 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-183 231	-156 396	-184 000	-205 000
Energi/fyring		-15 173	-6 904	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 471	-115 901	-65 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-117 260	-88 808	-110 000	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-857 749**	**-562 497**	**-831 230**	**-670 230**
DRIFTSRESULTAT		**-266 474**	**320 562**	**-240 230**	**-79 230**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 791	7 390	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-16 415	-16 564	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 624**	**-9 174**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-273 098**	**311 388**	**-230 230**	**-69 230**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	311 388		
Fra opptjent egenkapital		-273 098	0		

SAMEIET THOR OLSENSGT 10
ORG.NR. 976 751 183, KUNDENR. 4671

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	2 513
Driftskonto OBOS-banken		144 345	451 070
Sparekonto OBOS-banken		219 638	211 977
SUM OMLØPSMIDLER		**364 116**	**665 560**
SUM EIENDELER		**364 116**	**665 560**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		110 025	383 123
SUM EGENKAPITAL		**110 025**	**383 123**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	181 352	210 932
SUM LANGSIKTIG GJELD		**181 352**	**210 932**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 071	56 464
Leverandørgjeld		4 989	11 184
Påløpte renter		79	1 467
Påløpte avdrag		0	2 390
Annen kortsiktig gjeld	14	57 600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 739**	**71 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**364 116**	**665 560**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Thor Olsensgt 10

Gunnar Bentzen Elise Davis - Keaveny Sindre C. Wroldsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	494 496
Internett	49 728
Trappevask	47 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**591 240**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 826.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 864
Styre & Ledelse AS	-20 687
Bentzen Consulting	-25 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 551**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 551
Drift/vedlikehold VVS	-7 557
Drift/vedlikehold elektro	-191 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 671
Kostnader dugnader	-7 166
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-262 674**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-106 197
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-72 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-183 231**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-31 524
Renhold ved firmaer	-54 240
Snørydding	-16 375
Andre fremmede tjenester	-12 870
Bank- og kortgebyr	-2 252
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-117 260**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 938
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 661
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	192
SUM FINANSINNTEKTER	**9 791**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-16 415
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 415**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017	-545 000	
Nedbetalt tidligere	334 068	
Nedbetalt i år	29 580	
		-181 352
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-181 352**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innbetaling til feil selskap - tilbakebetalt i 2025	-57 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-57 600**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 4671 **Selskapsnavn:** SAMEIET THOR OLSENSGT 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gunnar Bentzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner ble John Fredrik Kindervaag og Even With Skaar er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 91.520, hvor halvparten går til styreleder som følge av avtale med sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gunnar Bentzen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Katarina Berg Neergaard

☐ Even With Skaar

☐ John Fredrik Kindervaag

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET THOR OLSENSGT 10

Organisasjonsnummer: 976751183
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 10:00 til 26. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Gunnar Bentzen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble John Fredrik Kindervaag og Even With Skaar er foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styreleder følger avtale og var i innledende år på 44.000 kr, denne summen indeksreguleres til 45.760 kr.

Godtgjørelse for det øvrige styret foreslås satt til 45.760 kr. Totalt 91.520 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 91.520, hvor halvparten går til styreleder som følge av avtale med sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Bentzen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunnar Bentzen

Styremediem (2 år)

Følgende ble valgt:
John Fredrik Kindervaag (7 stemmer)
Katarina Berg Neergaard (7 stemmer)
Even With Skaar (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Fredrik Kindervaag
Katarina Berg Neergaard
Even With Skaar

even w. skaar John Fredrik Kindervaag Gunnar Bentzen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET THOR OLSENSGT 10

Organisasjonsnummer: 976751183
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. november kl. 09:00 til 25. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Forslag til Møteleder er Gunnar Bentzen (styreleder)

> **Forslag til vedtak:**
> Gunnar Bentzen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår styremedlem Even Skaar og styremedlem Katarina Neergaard

> **Forslag til vedtak:**
> Even Skaar og Katarina Neergaard er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Finansiering av brannsikkerhetsutbedring

Vedlagt ligger utfyllende informasjon som bes leses. Informasjonen er den samme som ble gjennomgått i infomøtet i 30. oktober.

Sammendrag av informasjonen:

Styrets forståelse og mål
• Styret har forståelse for at økonomi er en viktig faktor for alle eiere, men at vi ønsker å bevare stilen og det orginale utrykket i den historiske bygården vår. Valg av entrepenør og leverandører vil derfor være en avveining mellom pris og kvalitet.

• Vi kommer til å legge frem to ulike finansieringsmodeller; (1) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier. (2) Lånefinansiering gjennom sameiet.

• Vi ønsker å prioitere TG3 avvik og avvente med de fleste TG2 for å spre kostnadene ut over flere år

• Det er inngangsdørene til hver leilighet som er absolutt det dyreste enkelttiltaket (TG2)

• Vi ønsker å understreke at disse oppgraderingene IKKE er frivillige og at det er noe sameiet må gjennomføre.

Tidsramme:
Indikert oppstart av TG3 oppgraderinger vil skje vår/sommer 2026. TG2 avventer vi med til tidlig 2028.

De to alternativene:

Finansieringmodell 1 - Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier (Styrets anbefaling)
Dette er det klart billigste, samt at dette alternativet, eller styrets mening gir størst verdi på alle områder. Eiere vil få mer enn 6 måneder før dette eventuelt skal betales.

• Hver eier betaler inn et beløp (55.000 NOK) til sameiets konto før arbeidet starter (rundt mitdten av Juni 2026)

• Det er da selv opp til hver enkelt eier(e) hvordan de ønsker å finansiere dette. Det mest vanlige er ved oppsparte midler (egenkapital) eller låne opp på sitt eget boliglån (gjeld).

• Total kostnad blir da 55.000 NOK med egenkapital eller 105.286 NOK ved lån i egen bolig (antatt 5% rente over 30 år)

Finansieringsmodell 2 – Opptak av gjeld i sameiet gjennom OBOS banken
• Styret har motatt et tilbud på lånefinansiering fra OBOS banken som gir oss en låneramme på inntil 1.000.000 NOK til 7.05% rente over 30 år

• Total kostnader for TG3 arbeidet blir da 2.098.323 (131.145 NOK per seksjon) som vil gi en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på 365 NOK/måned per seksjon i 30 år.

Styrets innstilling
Styret anbefaler:
Finansieringsmodell 1 - Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier da dette er det klart billigste, samt at dette alternativet, etter styrets mening, gir størst verdi på alle områder. Eiere vil få mer enn 6 måneder før dette eventuelt skal betales.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
(1) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier (Styrets anbefaling og totalt sett billigste forslag)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
(2) Lånefinansiering gjennom sameiet.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



even w. skaar

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4671
SAMEIET THOR OLSENSGT 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET THOR OLSENSGT 10

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. november kl. 09:00 og lukker 25. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4671

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansiering av brannsikkerhetsutbedring

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET THOR OLSENSGT 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslag til Møteleder er Gunnar Bentzen (styreleder)

Forslag til vedtak

Gunnar Bentzen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår styremedlem Even Skaar og styremedlem Katarina Neergaard

Forslag til vedtak

Even Skaar og Katarina Neergaard er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Finansiering av brannsikkerhetsutbedring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt ligger utfyllende informasjon som bes leses. Informasjonen er den samme som ble gjennomgått i infomøtet i 30. oktober.

Sammendrag av informasjonen:

Styrets forståelse og mål
• Styret har forståelse for at økonomi er en viktig faktor for alle eiere, men at vi ønsker å bevare stilen og det orginale utrykket i den historiske bygården vår. Valg av entrepenør og leverandører vil derfor være en avveining mellom pris og kvalitet.

• Vi kommer til å legge frem to ulike finansieringsmodeller; (1) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier. (2) Lånefinansiering gjennom sameiet.

• Vi ønsker å prioitere TG3 avvik og avvente med de fleste TG2 for å spre kostnadene ut over flere år

• Det er inngangsdørene til hver leilighet som er absolutt det dyreste enkelttiltaket (TG2)

• Vi ønsker å understreke at disse oppgraderingene IKKE er frivillige og at det er noe sameiet må gjennomføre.

Tidsramme:
Indikert oppstart av TG3 oppgraderinger vil skje vår/sommer 2026. TG2 avventer vi med til tidlig 2028.

De to alternativene:

Finansieringmodell 1 - Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier (Styrets anbefaling)
Dette er det klart billigste, samt at dette alternativet, eller styrets mening gir størst verdi på alle områder. Eiere vil få mer enn 6 måneder før dette eventuelt skal betales.

• Hver eier betaler inn et beløp (55.000 NOK) til sameiets konto før arbeidet starter (rundt mitdten av Juni 2026)

• Det er da selv opp til hver enkelt eier(e) hvordan de ønsker å finansiere dette. Det mest vanlige er ved oppsparte midler (egenkapital) eller låne opp på sitt eget boliglån (gjeld).

• Total kostnad blir da 55.000 NOK med egenkapital eller 105.286 NOK ved lån i egen bolig (antatt 5% rente over 30 år)

Finansieringsmodell 2 – Opptak av gjeld i sameiet gjennom OBOS banken
• Styret har motatt et tilbud på lånefinansiering fra OBOS banken som gir oss en låneramme på inntil 1.000.000 NOK til 7.05% rente over 30 år

• Total kostnader for TG3 arbeidet blir da 2.098.323 (131.145 NOK per seksjon) som vil gi en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på 365 NOK/måned per seksjon i 30 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler:
Finansieringsmodell 1 - Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier da dette er det klart billigste, samt at dette

alternativet, etter styrets mening, gir størst verdi på alle områder. Eiere vil få mer enn 6 måneder før dette eventuelt skal betales.

Forslag til vedtak 1

(1) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier (Styrets anbefaling og totalt sett billigste forslag)

Forslag til vedtak 2

(2) Lånefinansiering gjennom sameiet.

Vedlegg

1. Pałagt oppgradering av brannteknisk standard TOG10.pdf

Pålagt oppgradering av brannteknisk standard

Sameiet Thor Olsens Gate 10

Styret 23.10.2025

Bakgrunn

- I 2025 har brannvesenet tatt for seg bygårder fra 1890
- Brannvesenet var på befaring i TOG10 august 2025 og utpekte en rekke feil og mangler med hensyn til krav for brannvern. De pålagte oss å bestille en brannteknisk rapport som vi nå har fått og å lage en plan for å svare på denne. Det ble totalt funnet 14 avvik.
- Denne rapporten inkluderer detaljerte krav fra loft til kjeller og hovedelementene er:

Område	Tilstandsgrad TG	Kommentar
Brannsikre loft	2	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
Brannsikre dører fra trappeoppgang til loft (2 stykk)	2	Krav om utbedring. Tiltak utbedresi nnen 0-2 år.
Brannsikre dører til boder i mellometasjer (8 stykk)	3	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
Brannsikre dører til hver seksjon (16 stykk)	2	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
Brannsikre dører til kjeller (2 stykk)	3	Krav om utbedring. Må utbedres straks
Brannsikre kjeller	3	Krav om utbedring. Må utbedres straks.

Styrets forståelse og mål

- Styret har forståelse for at økonomi er en viktig faktor for alle eiere, men at vi ønsker å bevare stilen og det orginale utrykket i den historiske bygården vår. Valg av entrepenør og leverandører vil derfor være en avveining mellom pris og kvalitet.
- Vi kommer til å legge frem to ulike finansieringsmodeller; (1) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier. (2) Lånefinansiering gjennom sameiet.
- Vi ønsker å prioitere TG3 avvik og avvente med de fleste TG2 for å spre kostnadene ut over flere år
- Det er inngangsdørene til hver leilighet som er absolutt det dyreste enkelttiltaket (TG2)
- Vi ønsker å understreke at disse oppgraderingene IKKE er frivillige og at det er noe sameiet må gjennomføre.

DNV ©

Vi har hentet inn fire ulike tilbud hvor noen kan levere på alt, mens andre kun på deler av arbeidet

- Totalprisen på tilbudene er relativt like og forskjellen mellom de ulike områdene er hvordan tilbyder har valgt å dele opp arbeidet
- Tilbudene er utgått innen vi får tatt en avgjørsele i sameiet så prisene kan endre seg noe
- Dørene til firesafe produserer av Jømna brug

Alle priser i NOK (inkl. MVA)	Oslo Brannsikring	Jømna Brug	Firesafe	Hurtigrenovering	TG
Kjeller	553,125		450,940	467,000	3
Dører til seksjoner	1,168,200	882,740	849,500		2
Dører til boder i trappeoppgang	175,000	239,890	339,570	365,000	3
Trappeoppgang	25,000		28,750		3
Loft	69,875		75,150		2
Rigg og drift (basert på at hele tilbudet gjennomføres)	12,500		52,500		
Total (inkludert MVA)	**2,003,700**	**1,770,630**	**1,796,340**	**832,000**	-
Hvorav TG 3 oppgradering	765,625	NA	871,690	NA	-
TG 3 oppgradering per seksjon (eier) inkl. MVA	47,851	NA	54,480	NA	-
TG 2 oppgradering (inngangsdører) per seksjon inkl. MVA	73,000	55,171	53,093	NA	



Eksempel branndør fra Jømna Brug

Oppgradering av TG3 og TG2 koster omtrent like mye og styret anbefaler at vi tar det i to omganger

- Da hverken Jømna brug eller Hurtigrenovering kan levere på det vi er pålagt å gjøre fra OBRE er ikke disse relevante for TG3, men de er aktuelle for jobben tilknyttet inngangsdører (TG2). Vi må derfor gå videre med Oslo Brannsikring eller Firesafe
- Prisforskjellen på TG3 arbeider er omtrent 7.000 NOK hvor Oslo Brannsikring er billigst på **~48.000 NOK** per seksjon og Firesafe **~55.000 NOK**
- Oslo Brannsikring er billigst, mens Firesafe sammarbeider med en anarkjent leverandør av dører (Jømna brug).
- Vi planlegger å starte arbeidet sommeren 2026
- Ettersom tilbudene er utgått før vi får stemt dette gjennom vil endelig pris kunne avvike noe.

Styret anbefaler å gå for **Firesafe** da de gir best helhetsinntrykk. Vi anser at økt kvalitet på dørene samt arbeider er verdt 7.000 NOK og vil medføre at vi beholder stilen i bygget. Dette vil eiere også mest sannsynlig få igjen ved eventuelt salg.

Finansieringmodell 1 - Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier

- Hver eier betaler inn et beløp (55.000 NOK) til sameiets konto før arbeidet starter (rundt mitdten av Juni 2026)
- Det er da selv opp til hver enkelt eier(e) hvordan de ønsker å finansiere dette. Det mest vanlige er ved oppsparte midler (egenkapital) eller låne opp på sitt eget boliglån (gjeld).
- Total kostnad blir da 55.000 NOK med egenkapital eller 105.286 NOK ved lån i egen bolig (antatt 5% rente over 30 år)

Fordeler	Ulemper
Ingen økte felleskostnader (husleie)	Betydelig sum oppsparte midler kan måtte brukes
Lav gjeld i sameiet (bra for salg)	Investering i sameiet er ikke sikkert å gi gevinst ved salg (trolig vil verdien øke mer enn kostnader)
Eiere får betydelig lavere rente enn hva sameiet får av OBOS banken (5% vs 7%)	

Finansieringmodell 2 – Opptak av gjeld i sameiet gjennom OBOS banken

- Styret har motatt et tilbud på lånefinansiering fra OBOS banken som gir oss en låneramme på inntil 1.000.000 NOK til 7.05% rente over 30 år
- Total kostnader for TG3 arbeidet blir da 2.098.323 (131.145 NOK per seksjon) som vil gi en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på 365 NOK/måned per seksjon i 30 år

Fordeler	Ulemper
Ingen «up-front» kost	NOK 25.000 ekstra rentekost per seksjon over lånets levetid
	Risiko for manglende betaling av enkelte deles på alle eiere i sameiet
	Høy fellesgjeld som kan påvirke verdien av hver enkelt seksjon
	Økte husleie (felleskost) på 365 NOK per måned

Sammenligning av finansiering

	(1) Ekstraordinær kapitalinnhenting	(2) Opptak av gjeld I sameiet
Totale kostnader per seksjon	55.000 (egenkapital) / 105.286 NOK (lån, 5% rente, 30 år)	131.145 NOK (lån, 7.05% rente 30 år)
Økt husleie/mnd	0 NOK	365 NOK
Kredittrisko	Lav	Middels
Påvriking på verdi	Positiv	Negativ/nøytral
«Up-front» kost	55.000 NOK	0 NOK

Styret anbefaler å gjennomføre opsjon **(1) Ekstraordinær kapitalinnhenting** da dette er det klart billigste og gir etter vår mening størst verdi på alle områder. Dette var også foretrukket da balkongene ble bygget i sin tid. Eiere vil få mer enn 6 måneder før dette eventuelt skal betales

Veien videre

- Det vil være et frivillig infomøte for de som ønsker mer informasjon rundt dette arbeidet (dato kommer). Deretter vil det bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling (digital) hvor det skal stemmes over det som har blitt anbefalt fra styret. Merk at det ikk er et alternativ til å gjennomføre arbeidet, kun valg av leverandør samt finansiering. Vi håper på tillitt til styret i denne saken.
- Indikert oppstart av TG3 oppgraderinger vil skje vår/sommer 2026. TG2 avventer vi med til tidlig 2028.
- Styret ønsker at eventuelle spørsmål tas opp på infomøte og ikke på vibbo slik at alle som ønsker får med seg diskusjonen.
- Helt til slutt, vi trodde vi kjøpte sjarm – men det viste seg å være et vedlikeholdsprosjekt fra 1890 ;)

Inngangsdører er TG2 og vi ønsker å vente med dette

Eksempel branndør fra Jømna Brug



Eksempel branndør Oslo Brannsikring



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.11.25
Selskapsnummer: 4671 **Selskapsnavn:** SAMEIET THOR OLSENSGT 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gunnar Bentzen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Even Skaar og Katarina Neergaard er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Finansiering av brannsikkerhetsutbedring

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ (1) Ekstraordinært kapitalinnskudd fra hver eier (Styrets anbefaling og totalt sett billigste forslag)

☐ (2) Lånefinansiering gjennom sameiet.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensreglement for Sameiet Thor Olsens gate 10

(*vedtatt* på sameiermøte 02. mars 1998, *revidert av styret* 08. mars 2001, *vedtatt* på sameiermøte 23. april 2013, *vedtatt* endringer på sameiermøte 23.april 2014.)

Nedenfor følger husordensregler for sameiere/leietakere i Thor Olsens gate 10, 0177 Oslo. Disse reglene er hjemlet i sameiets vedtekter. Husordensreglene erstatter ikke "vedtekter for boligsameiet Thor Olsens gate 10", men konkretiserer de forhold som sameiet anses som de mest sentrale. I tillegg til vedtektene kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet forholder seg til sameierne, hvilket betyr at sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Ved skifte av leietaker skal styret underrettes umiddelbart med navn på leietakerne som skal bo i leiligheten, samt telefonnummer og e-postadresse. Det er sameiers ansvar å kopiere et eksemplar av dette reglement og gi det til leietaker. Ved nye sameiere deler styret ut et eksemplar.

1. Generelle regler

- Alle sameiere har ansvar for å ha røykvarsler og brannslukningsapparat i sin leilighet. I tillegg må det påses at brannalarmvarsleren som er koblet til bygårdens felles alarmsystem i gangen i sin leilighet fungerer (grønt blink hvert 15. sek.)
- Det er ikke tillatt å sette opp egne navnelapper på callinganlegget. Nye navneskilt bestilles gjennom henvendelse til styret.
- Det skal være stille i leiligheten mellom klokken 23.00 og klokken 06.00. Det vil si at TV, musikk og lignende skal være såpass lavt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende hvis det er til sjenanse for andre beboere i dette tidsrommet. Ved bruk at vaskemaskin og tørketrommel i trappebod skal døren til boden lukkes, pga støyen som ellers høres godt i oppgangen.
- I helger (fredag og lørdag kveld) og når det er varslet fest bør det være merkbart roligere etter klokken 00.00 og det bør være såpass stille/lav musikk at det ikke er til sjenanse etter klokken 01.00.
- Arrangeres det fest, der man forventer høy lyd/støy, skal man varsle på forhånd. Det gjøres ved å henge opp lapp på oppslagstavlen i begge oppganger minst 3 dager før festen. Ved sommerstid da vinduer mot bakgård kan stå åpne bør det vises hensyn da lyden forsterkes ut i bakgården. Husk at naboene dine kanskje vil sove.
- Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke ut i trappeoppgangen ved døren.
- Port, oppgangsdører og dører til loft og kjeller skal være låst til enhver tid.
- Man skal ikke slippe ukjente inn igjennom porten uten tilsyn.
- Montering av parabol og lignende på husveggen er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å plassere barnevogner inne i oppganger. Disse kan plasseres tørt ute i midtgangen på samme side som søppeldunkene står med lås/lenke til rekkverk.
- Gjenstander som for eksempel sko, møbler, planter og lignende skal ikke skal ikke settes i trapper og utenfor inngangsdør i oppgangen. HUSK: Oppgangen er en rømningsvei. Hensetting av søppelposer på dørmatta bør begrenses til et minimum. Ved flytting eller oppussing kan man likevel om det er et behov sette fra seg gjenstander utenfor sin egen dør, men dette bør unngås.
- Sameiet har ikke vaktmester, og alle beboere har ansvar for at det er ryddig i bakgården. Vanning av planter, plukke søppel, feie og måke snø ved behov og lignende påhviler alle beboere.
- Søppel, papir og glass/flasker skal ikke settes ved siden av containerne men puttes nedi riktig container eller tas med til sorteringspunkt for glass. Er det ikke plass oppbevares dette i egen leilighet/bod. Større gjenstander og søplesekker fra oppussing og lignende må man selv bortkjøre. Det samme med farlig avfall som malingsspann og kjemikalier mv.

2. Fellesareal

- Sameiet har fire fellesarealer:
  - Loftsgangen
  - Sykkelrom/sikringsrom og gang i kjeller
  - Portrom og bakgård
  - Oppganger
- I fellesarealene kan sameierne i utgangspunktet ikke oppbevare gjenstander (med unntak av sykler i sykkelrommet og i sykkelstativ i bakgård). NB! Sykler eller andre ting skal ikke plasseres i portrommet.
- Har sameierne behov for å oppbevare gjenstander – for eksempel ved oppussing eller flytting – kan disse oppbevares i bakgård eller utenfor loftsbod eller kjellerbod. Forutsetning for å gjøre dette er at sameier spør et av styremedlemmene om tillatelse. Oppbevaring skal holdes til et minimum og må ikke skli ut av proporsjoner. Oppbevaring ved oppussing bør ikke strekke seg over 2 uker og oppbevaring ved flytting bør ikke skje over 1 uke. Langvaring lagring av gjenstander vil ikke bli akseptert av styret. Hvis sameier ikke følger opp en eventuell skriftlig påtale fra styret vil gjenstandene bli kastet på sameiers bekostning.
- Lagring av store gjenstander, dvs., for store til å gå inn i boden, kan innvilges av styret. Disse skal oppbevares på loftet. Ved slike situasjoner må sameier søke på forhånd og gjenstanden skal merkes med navn.
- Styret kan når som helst fjerne gjenstander som oppbevares uten tillatelse på loft, etter skriftlig advarsel. Dette vil som oftest skje i forbindelse med dugnad. Sameiet er i tilfelle ikke erstatningspliktig.
- Skade på fellesareal – for eksempel knuste ruter, lampekupler og striper, merker og hakk på vegg og maling i oppgang – skal rapporteres til styret. Sameier selv, eller styret, kan rette opp skaden, men utgiftene belastes sameier ved giro fra styret.

3. Trappevask

- Sameiet har eksterne til å vaske trappene og til å skifte dørmatter. Hvis sameier – for eksempel ved oppussing, flytting eller vedbæring og lignende – har smusset til/møkket ned trappen betydelig har imidlertid vedkommende sameier ansvaret for å vaske umiddelbart.
- Sameiet har eksterne til å foreta regelmessig vask av oppgang og pussing av vinduer. Om sameier selv har møkket ned, så har sameier ansvar for å vaske umiddelbart, se overfor.

4. Lofts- og kjellerboder og trappeboder

- Alle leiligheter har to boder, én på loftet og én i kjeller. Sameier er pliktig til å merke aktuell dør med leilighetsnummer og navn på den som benytter boden. Se vedlegg 1 for oversikt over leilighetsnumre og vedlegg 2 for oversikt over hvilke boder den enkelte sameier har.
- Trappebodene en halv etasje opp i oppgangen fra leilighetene benyttes for det meste som bod i dag. Dette rommet er å anse som en felles bod for de tilhørende leilighetene, med mindre noen kan fremvise gyldige papirer på at man har ervervet enerett til dette rommet. Dette gjelder allikevel ikke de rom som fortsatt har/benyttes som toalett. Boden er således de to sameiernes private og er ikke en del av sameiets fellesareal.
- Gjeldende regler for trappeboden:
  - Er en felles bod for de to tilhørende leilighetene. Aktuelle sameiere får selv organisere hvordan de vil fordele plassen i boden.
  - Skal man plassere vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder og lignende må man søke styret om tillatelse. Betingelsen som styret setter på sameiets vegne er at de elektriske installasjonene henter strøm fra sameiers egen strømledning og således ikke belastes sameiet. Om man bruker sin "egen" strøm finner man selv ut ved å ta strømmen i sin egen leilighet. Belysningen over døren i boden er koblet til sameiet hos de fleste, og dette er ok.

- Alle kostnader knyttet til å innrede disse bodene, legge opp strømledninger m.m. organiseres og betales av de aktuelle sameierne.
- Dør til trappebod bør holdes lukket.

5. Bakgård og balkonger

- Terrassen i bakgården er felles for sameiet og kan brukes av alle beboere. Etter bruk settes møbler tilbake slik de stod og det ryddes for søppel etc. Grill ryddes bort dagen etter.
- Har man planlagt bruk av terrassen kan dette reserveres ved å henge opp lapp i begge oppganger med dag og tidspunkt i forveien.
- Som under generelle regler, så skal det være stille mellom klokken 23.00 og 06.00. Dette gjelder også fra bakgård og balkong. I helger (fredag og lørdag kveld) bør det være merkbart roligere etter klokken 00.00 og det bør være såpass stille at det ikke er til sjenanse etter klokken 01.00.
- Styret har plassert fire askebeger i bakgård. Kasting av sneiper utenfor disse er ikke lov. Er askebegeret fullt, tømmer de som røyker askebegeret.
- Det oppfordres i alle tilfelle å vise hensyn når det røykes i bakgård eller fra balkong eller vindu. Røykes det i bakgård, trekk gjerne et stykke ut i bakgården hvis det står vinduer eller balkongdører åpne. Inngangsdør til oppgang lukkes.
- All slags grillig er tillatt i bakgård. I alle tilfelle, vis hensyn med tanke på røyk/lukt.
- På balkong er grilling med kull ikke lov grunnet brannfaren og røykutvikling som vil sjenere naboer. Annen grillig er tillatt, men vis hensyn.

6. Husdyr

- Det skal søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Se vedlegg 3.
- Styret må i hvert tilfelle vurdere omfanget av ordningen og søkeren må fylle ut vedlegg 3 til husordensreglementet.
- Hunder skal ikke luftes i bakgård.
- Båndtvang gjelder til en hver tid – for eksempel ved bruk at terrassen. Vis hensyn.

7. Dugnad

- Sameiet har cirka 2 dugnader hvert år etter behov, gjerne en vårdugnad og en høstdugnad.
- Styret innkaller til dugnad med varsel i god tid til sameierne og ved oppsetting av lapp på oppslagstavle.
- Styret står for innkjøp, bevertning, redskap og fordeler oppgaver.
- Oppmøte på dugnad et pliktig; hver sameier stiller med minimum én representant under dugnaden.
- Unnlatt oppmøte av sameier belastes med kroner 500,- i gebyr som går til sameiets felleskonto. Forretningsfører ilegger dette etter meddelelse fra styret.

8. Vedlegg

- Kopi av reglement, vedlegg, vedtekter og eierseksjonslov fås ved henvendelse til styret.
- Vedlegg 1: Oversikt over leilighetsnummer.
- Vedlegg 2: Oversikt over kjeller og loftsboder.
- Vedlegg 3: Om dyrehold.

Dette reglement skal henges opp i hver oppgang, og oppdateres med et nytt ved endringer.

Styret 19.08.2014.

Vedlegg 3

Dyrehold

Ordensregler for dyrehold i Thor Olsensgt. 10

1. Hunden må ikke luftes i bakgården.
2. Alle hunder skal til hver tid være i bånd.
3. Ekskrementer som ved uhell skulle komme i bakgården, må fjernes med en gang
4. Ved tre begrunnede klager fra andre beboere må dyret fjernes fra boligsameiet.

Type dyr og rase: _____

Dyrets navn: _____

Eierens navn: _____

Jeg kjenner sameiets regler for dyrehold og vil overholde disse:

Dato: _____ Underskrift: _____

VEDTEKTER FOR SAMEIET THOR OLSENS GATE 10

Vedtatt i sameiermøte den
02.03. 2000
i medhold av lov om eierseksjoner
1. januar 1998
Endret på ordinært sameiermøte 27.03.17

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiets navn er Sameiet Thor Olsens gate 10 med forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28.11.75. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bide utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp pi det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kostnader forbundet med kollektivt internett fordeles med lik andel per seksjon.

4.VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøte for 1 år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

7. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.
Styret kan treffe vedtak minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

8. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsel sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

11. OM SAMEIERMØTET

I sameier som inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

12. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

14. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

17. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. UTBEDRINGSANSVAR OG ERSTATNING

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde, er seksjonseier erstatningspliktig. Skaden kan utbedres av sameiet og kreves dekket av sameier.

Dersom sameie ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene erstattes. Krav om erstatning rettes styret. Fører kravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

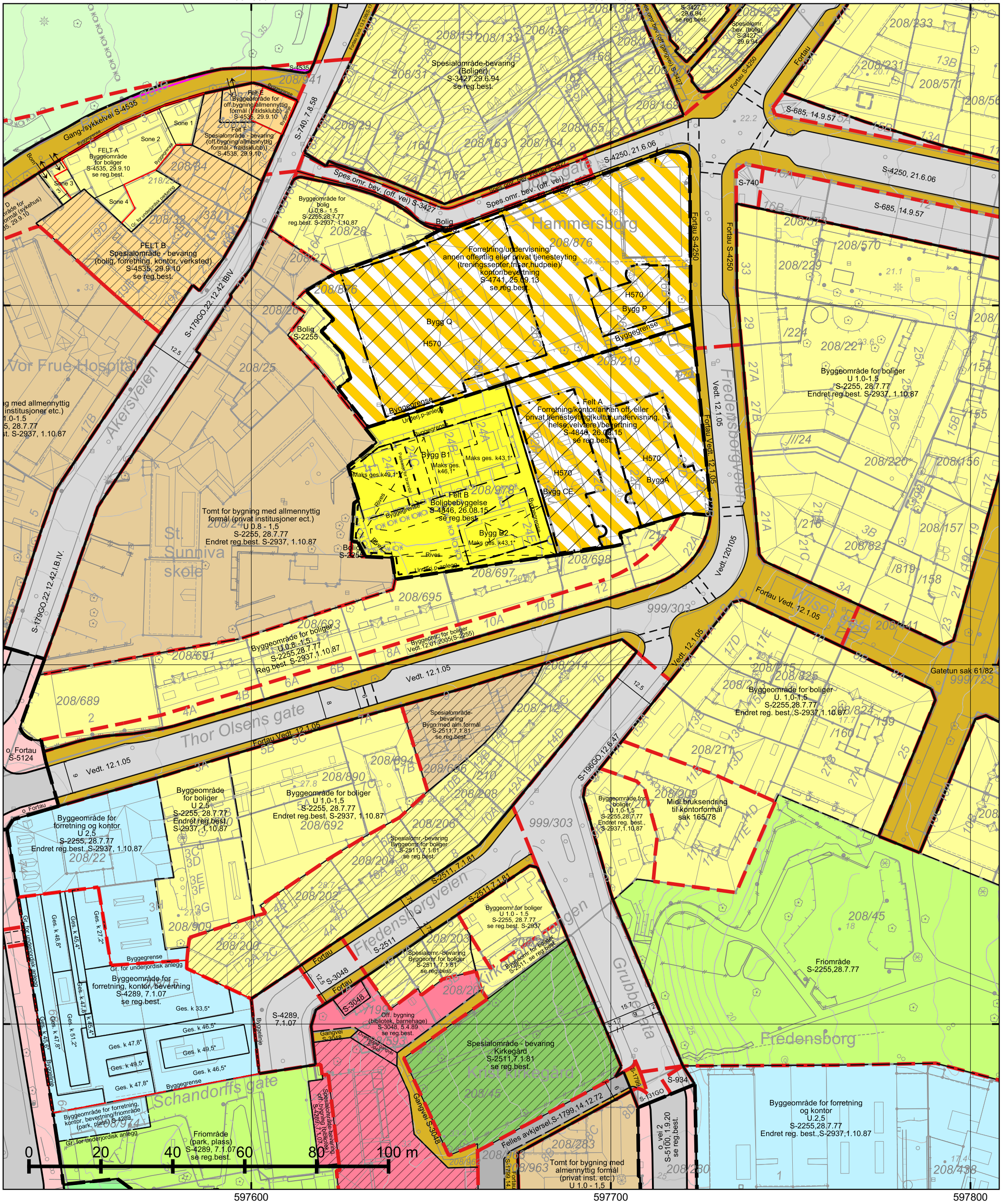
19. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Selv om sameiets forsikring brukes skal seksjonseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

20. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet samt ordensregler.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 152434/ 86525960

Adresse: Thor Olsens gate 10

Gnr/Bnr: 208/697

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

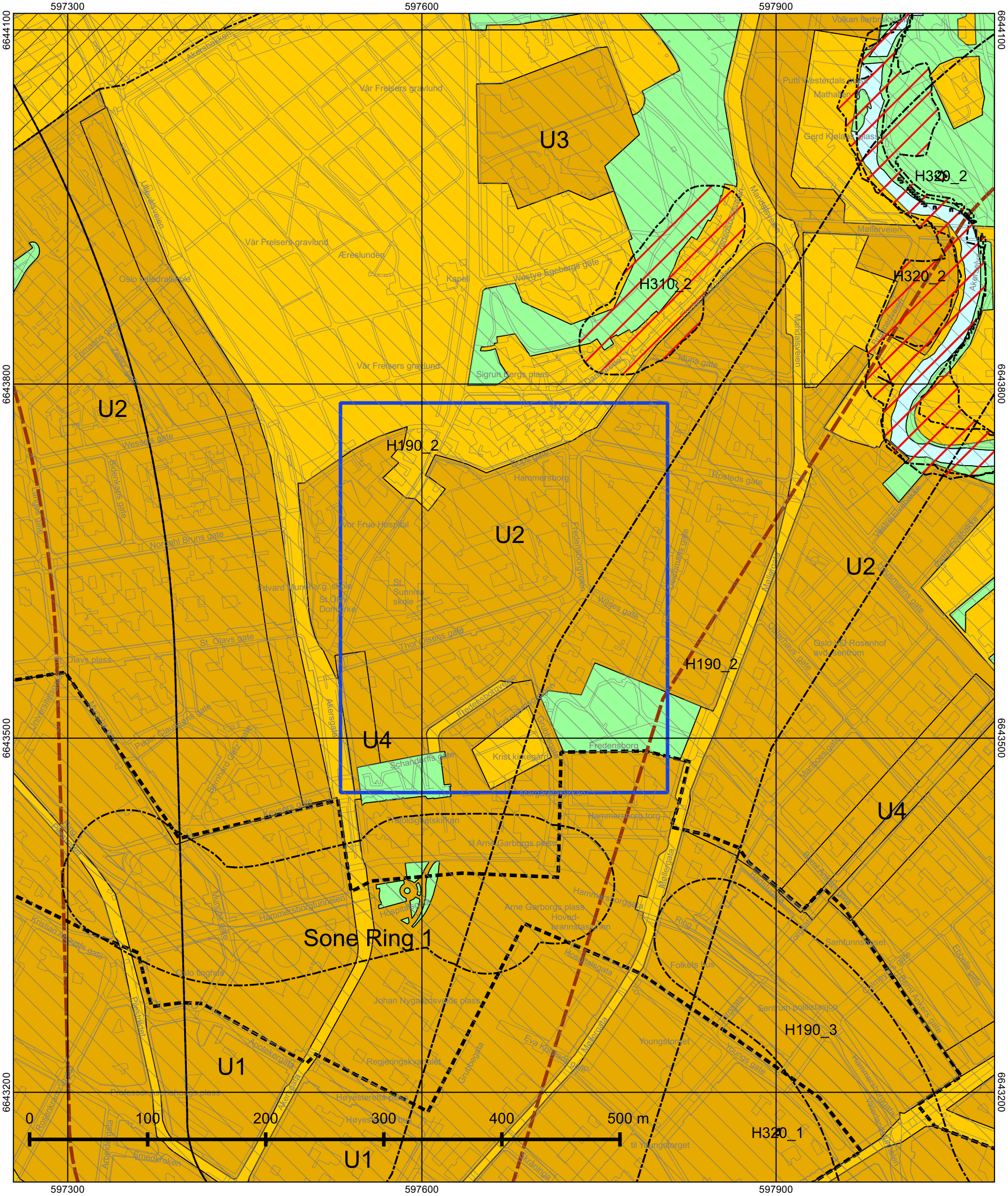
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152434/86525960
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
THOR OLSENS GATE 10A

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525960
8964525

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 697

Vi viser til bestilling av 20260202 for THOR OLSENS GATE 10A.

GNR. 208 BNR. 697

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1889.

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

541 m²

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

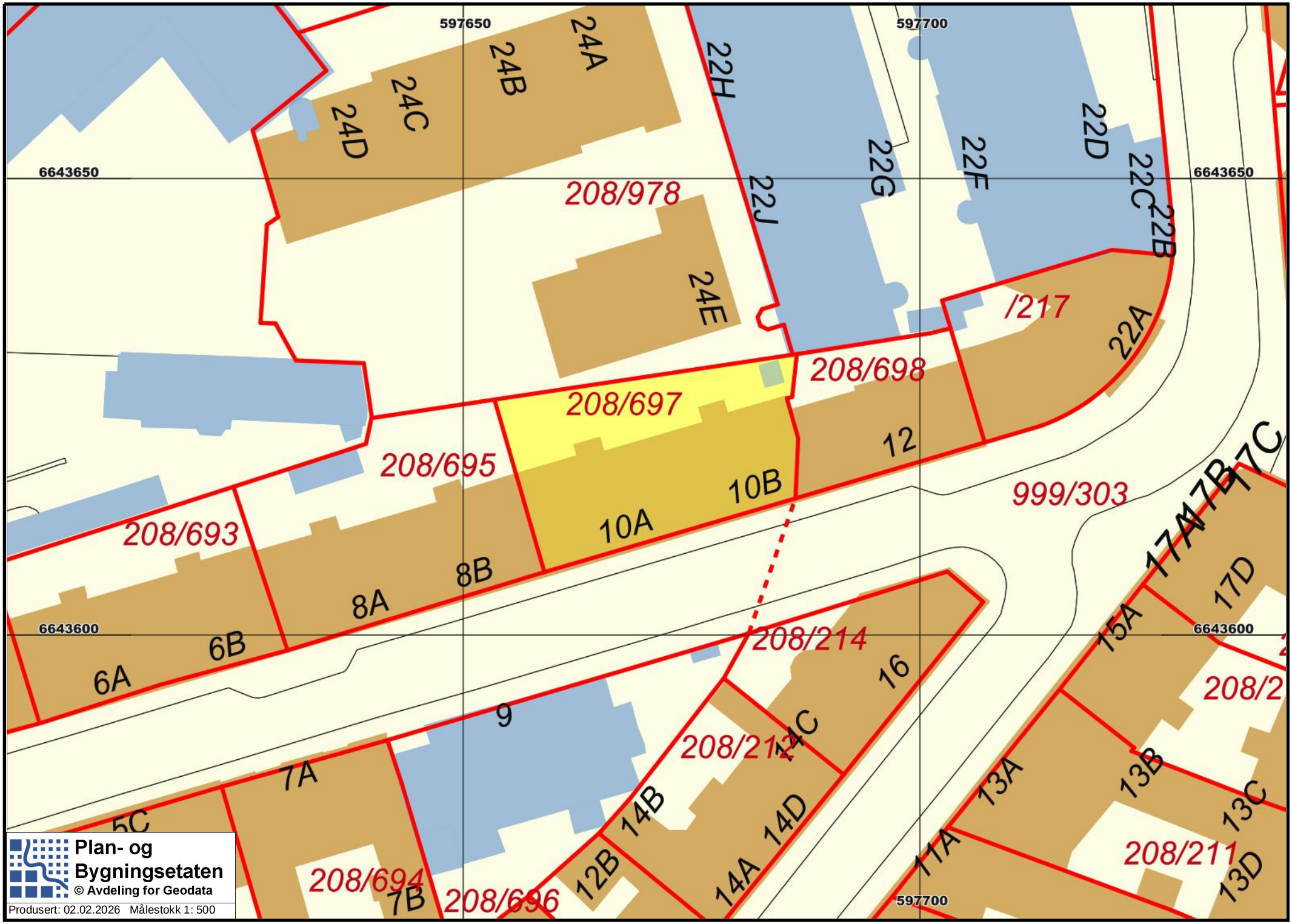
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 03.11.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201213622-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kristian Refshal Vea | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THOR OLSENS GATE 10	Eiendom:	208/697/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Thor Olsens gate 10 v/ John Holm AS	Adresse:	Parkveien 1, 0153 OSLO
Søker:	Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - THOR OLSENS GATE 10

Dokumentasjon fremlagt i søknad av 10.10.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201213622			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1		27.08.2012	1/18
Fasade mot bakgård	12	12.06.2012	1/23
Plan			4/2

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder