

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                                       | Fjord Eiendomsmegling AS                                            | Oppdragsnr.                       | 199250030     |
| Adresse                                                                           | Mogens Thorsens gate 2A                                             |                                   |               |
| Postnr.                                                                           | 0254                                                                | Sted                              | OSLO          |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |               |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |               |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2022                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år og 8 mnd |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige                                                          | Polise/avtalenr                   | 56068627      |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Marius                                                              | Etternavn                         | Thronsen      |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Flotte Bygårder AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Murpuss fikset på balkong

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rett Elektro As

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installert nye stikk og brytere i hele leiligheten, dimmere, Plejd trållåst system. Det er også lagt varmekabler i gulvet i gangen

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

☒ Nei ☐ Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Bergvarme vurderes, som et tiltak for å senke felleskostnader, ikke øke

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Mogens Thorsens gate 2A  
0254 OSLO  
Gnr./Bnr.: 211/130  
Seksjonsnr. : 7  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 83 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 83 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 05.05.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## 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.

## i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Befaringsdato                   | 05.05.2025       |
| Referansenummer                 | 15071103         |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 199-25-0030      |
| Hjemmelshaver/selger            | MARIUS THRONSEN  |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Daniel Buchhave  |
| Tilstede på befaringen          | Marius Thronsen  |
| Utvendige snødekte flater       | Nei              |
| Utetemperatur                   | 8 °C             |
| Rapportdato                     | 14.05.2025 16:24 |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet       |
| Gate/vei adresse | Mogens Thorsens gate 2A |
| Postnummer/sted  | 0254 OSLO               |
| Kommune          | 0301 - Oslo             |
| Gnr./Bnr.:       | 211/130                 |
| Seksjonsnr.      | 7                       |
| Tomt             | Eiet tomt: 1784 m²      |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1936   |         |           |

## Byggemåte

Selveierleilighet i Mogens Thorsens gate 2A, beliggende i Bydel Frogner. Sameiet består av 14 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst-/internvei, plenarealer, busker og annen beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong-/murkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte murflater. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2016. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i stue og begge soverom. Elektrisk gulvvarme på bad. Åpent ildsted i stue.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og kott (benyttet som vaskerom).

Utgang fra stue til sydvendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

| Element                                                                            | Status                                                                            | Kontrollpunkt                                                       | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Adkomst via entré.                                                        |  | Ventilasjon                                                         | 8    |                           |
| Kjøkken                                                                            |  | Ventilasjon og avtrekk                                              | 8    |                           |
| Etasjeskiller - 2.etasje                                                           |  | Skjevhetmåling                                                      | 9    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |  | Vannbåren varme                                                     | 10   |                           |
|                                                                                    |  | Annet                                                               | 10   |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                   |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                      | 10   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc                                                  |  | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 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).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### 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 som innehar 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 byggt teknisk 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. 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)        |                                                                                     |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet               | Internt bruksareal (BRA - i)                                                        | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 2.etasje                | 70                                                                                  |                               |                              | 70         | 6                               |
|                         | Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og kott benyttet som vaskerom. |                               |                              |            | Balkong.                        |
| Loft                    |                                                                                     | 2                             |                              | 2          |                                 |
|                         |                                                                                     | Bod.                          |                              |            |                                 |
| Kjeller                 |                                                                                     | 11                            |                              | 11         |                                 |
|                         |                                                                                     | To boder.                     |                              |            |                                 |
| SUM                     | 70                                                                                  | 13                            |                              | 83         | 6                               |
| Total bruksareal: 83 m² |                                                                                     |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer tre boder merket B II.

En loftsbod på 2 m2 (BRA-e). To boder i kjeller på henholdsvis 4 og 7 m2 (BRA-e).

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 6 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 68 m2 P-rom og 2 m2 S-rom. S-rom består av innvendig kott (benyttet som vaskerom).

# Rapport

## Våtrom - Adkomst via entré.

Baderom oppgradert omkring 2018. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med innfelt belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri med regn- og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd systerne. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på vegg over toalett. Naturlig avtrekk.

|                                                                                   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | TG 1               | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner |
|   | Vannrør            | Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt kan vurderes etablert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|   | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 34 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|   | TG 2               | Ventilasjon<br>Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | TGIU               | Fukt i tilliggende konstruksjoner<br>Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.                                                                                                                                                                            |

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2018 med med glatte fronter i tremønstret utførelse. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum av komposittmateriale med ett-greps uttrekkbart armatur. Glassplater mellom benkeskap og overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og ovn. Nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast tilkoblet felles soilrør av støpejern. Komfyrvakt.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Vannrør - Avløpsrør - Innredning                                           |
|  | TG 2 | Ventilasjon og avtrekk<br>Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. |



## Øvrige rom

Flislagt gulv med varme i entré. Eikegulv med fiskebensmønster i stue/kjøkken. Gulvflater belagt med vegg-til-vegg tepper i begge soverom. Vegger med malte slette flater, tapet og spileplater. Hvite en-speils innerdører. Nedsenket himling med malt flate og downlights i entré samt ved kjøkken-del. Nedsenket himling med malt flate i stue-del. Himlingsflater med malt betong i begge soverom. Garderobeskap i entré. Skyvedørsgarderober i begge soverom. Plassbygget/tilpasset reol i stue.

Oppgraderinger i 2022/2023:

Slipt og lakkert eikegulv. Lagt fliser med varme i entré. Lagt vegg-til-vegg tepper. Montert nye innerdører og listverk. Lagt tapet. Montert spilevegg. Bygget reol i stue. Malt vegg- og himlingsflater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Overflater gulv

Det er registrert moderate tegn på knirk i tregulv og stedvis glipper mellom gulvbord, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av tegl fra byggeår, oppgradert i regi av sameiet i 2019. Åpent ildsted i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og entré.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue/kjøkken og ca. 7 mm i entré.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Avløpsrør av plast tilkoblet felles soilrør av støpejern. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i stue og begge soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TG 2

Vannbåren varme

Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet

Det er etablert opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i kott. Det er etablert sluk i rommet, mens det er usikkerhet om hvorvidt eventuell membran er tilfredsstillende etablert mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke ventilasjon i rommet hvilket medfører økt fuktbelastning. Tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang utenfor leiligheten.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent. For beskrivelse av utførte dokumenterte arbeider på elektrisk anlegg se sjekkliste dokumentasjon.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra 2016.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 6 m<sup>2</sup>. Balkongen har støpt dekke belagt med terrasseheller og rekkverk av malt mur.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Terrasseheller har noe slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré 2,60 meter. Bad 2,34 meter. Stue/kjøkken 2,67 meter. Begge soverom 2,78 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring datert 13.12.2022 med følgende arbeidsbeskrivelse:

Gang  
Byttet 1pol dimmer til eksisterende spotter  
Varmekabel med termostat  
Byttet stikkontakt med jord

Bad  
Byttet 2pol dimmer til eksisterende spotter  
Byttet 2pol bryter til lys over speil  
Montert ny termostat til eksisterende varmekabel

Vaskerom  
Byttet 2 pol dimmer til eksisterende spotter  
Montert ny termostat til eksisterende varmekabel

Soverom 1  
2 taklamper på trådløs dimmer  
Byttet 1pol dimmer til taklampe  
2 stikkontakter med jord

Soverom 2  
Byttet 1pol dimmer til eksisterende spotter  
Byttet 1pol bryter til taklampe  
Byttet 3 stikkontakter med jord  
Lyspunkt over speil på trådløs bryter

Kjøkken  
Byttet 2 stikkontakter med jord over benkeplate  
Byttet 1pol dimmer til eksisterende spotter  
Byttet 1pol bryter til lys over benkeplate

Stue  
Taklampe på trådløs dimmer  
Byttet 6 stikkontakter med jord  
(Kunde kjøpte lampene)

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 02.05.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## 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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

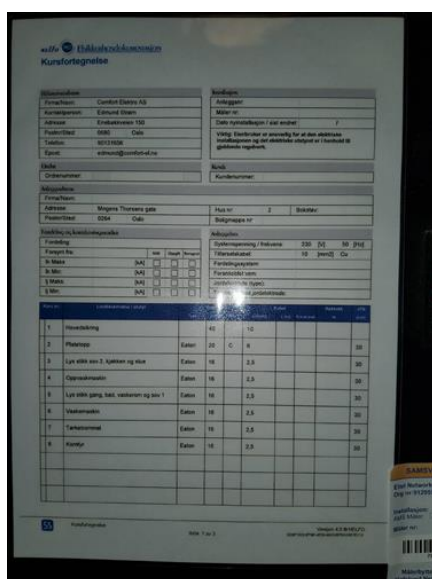
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



**BORI BBL**

Tlf: 63890200, [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 29.04.25  
Vår ref.: 4104 / 7  
Meglers ref.: 199250030

## Boligopplysninger

|                     |                                     |                     |       |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------|-------|
| <b>Seksjon</b>      | 7                                   | <b>Bolignr</b>      |       |
| <b>Boligselskap</b> | 4104 Sameiet Mogens Thorsens Gate 2 | <b>Etasje</b>       | 1.etg |
| <b>Adresse</b>      | Mogens Thorsensgate 2 A, 0264 OSLO  | <b>Oppr.ant.rom</b> | 0     |
| <b>Eier(e)</b>      | Johan Marius Thronsen               | <b>Bygningstype</b> |       |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 29.04.25: kr 6 543,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b>     | <b>2025-04</b> | <b>2025-05</b> | <b>2025-06</b> | <b>2025-07</b> | <b>2025-08</b> | <b>2025-09</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Felleskostnader bolig   | 2 436          | 2 436          | 2 436          | 2 436          | 2 436          | 2 436          |
| Kabel-TV / bredbånd     | 453            | 453            | 453            | 453            | 453            | 453            |
| Oppvarming og varmtvann | 2 500          | 2 500          | 2 500          | 2 500          | 2 500          | 2 500          |
| Parkering og garasje    | 800            | 800            | 800            | 800            | 800            | 800            |
| Trappevask              | 354            | 354            | 354            | 354            | 354            | 354            |
| <b>Total</b>            | <b>6 543</b>   | <b>6 543</b>   | <b>6 543</b>   | <b>6 543</b>   | <b>6 543</b>   | <b>6 543</b>   |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskap</b>        | 4104 Sameiet Mogens Thorsens Gate 2 (orgnr. 975982327)                          |
| <b>Antall enheter</b> | 15                                                                              |
| <b>Styrets e-post</b> | sameietmogensthorsensgate2@gmail.com                                            |
| <b>Styreleder</b>     | Jan Erik Dæhli (90192058)                                                       |
| <b>Forsikring</b>     | Gjensidige Forsikring ASA (Polise 56068627)                                     |
| <b>Festet tomt</b>    | Nei                                                                             |
| <b>Gnr/Bnr</b>        | 211/130                                                                         |
| <b>Dyrehold</b>       | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| <b>Forkjøpsrett</b>   | Ingen                                                                           |

# Skattemelding 2024

|        |              |                 |             |
|--------|--------------|-----------------|-------------|
| Gjeld  | kr 0,00      | Andre inntekter | kr 1 028,00 |
| Formue | kr 32 268,00 | Utgifter        | kr 0,00     |

## Merknader

Dokumenter som inngår i Meglerpakke 1: Innkalling 2024 m/årsregnskap 2023, protokoll, vedtekter. Vedtekter for parkeringsplassene.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Se vedtektene § 6, 6.1 og egne vedtekter for parkeringsplassene. Det følger ingen parkeringsplasser med seksjonene i sameiet, men det er mulighet for leie av parkeringsplass. Kontakt styret dersom det er behov for leie av plass.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 17



## HUSORDENSREGLER FOR MOGENS THORSENS GATE 2

1 - Avfall skal kastes i angitte beholdere.

Beboerne er pliktig til kildesortering. Glassflasker, hermetikkbokser og syltetøyglass skal ikke kastes i avfallsbrønnen.

2 - Alle beboere plikter å holde ryddig gårdsplass, hage, trappeoppganger, loft og kjeller. Personlige eiendeler skal ikke henges i fellesarealene. Opphenging av bilder eller annen pynting i oppganger eller fellesarealer krever skriftlig forhåndssamtykke av styret.

3 - Vaskerom og tørkerom i kjelleren kan benyttes til tørking av større ting. Rommene kan også benyttes til lagring over kortere perioder. Ting som henges må merkes med navn.

4 - Oppussing av leiligheter skal bare foregå mellom 08.00 og 17.00 på hverdager. Medfører deler av arbeidet ekstra mye støy må dette varsles. Fellesarealer skal til enhver tid være rene og ryddige mens oppussingen pågår. Ethvert inngrep i fellesarealene krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Elektriske arbeider skal utføres av elektriker utpekt av styret.

5 – Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing eller flytting som man selv eller andre som man er ansvarlig for har forårsaket.

6 - Skrot må ikke henges i kjellerganger, mellomganger eller fyrrom. Sykler, ski med mer skal enten inn i sportsbodene eller i egne boder. Det henstilles til beboerne som tenner lys i kjelleren eller på loftet å slukke lyset når man forlater stedet. Beboerne anmodes om selv å skifte lyspærer etter behov i fellesarealene.

7 - Påse at vannkraner er lukket forsvarlig etter bruk.

8 - Det må settes opp nabovarsel i god tid når man skal ha "fest". Vert/vertinne er ansvarlig for å fjerne sigaretter og annet fra foran hoveddører, i oppkjørselen og hagen, som måtte ligge igjen etter festen.

Om natten fra 23.00 til 07.00 skal det være ro i huset slik at andre beboere ikke sjeneres.

9 - Ytterdører og kjellerdører (fra inngangspartiet til trapperom) skal være permanent låst. Ståldørene fra kjelleren til trapperommene skal være lukket (brannboder), likeledes skal dørene til loftet være låst til enhver tid.

10 - Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over 3 måneder må styret og forretningsfører få oppgitt antall og navn (i tilfelle brann) på leietager/låner.

11 - Det må ikke legges ut mat til fuglene.

12 - Flaggstenger og markiser eller andre innretninger som endrer fasaden må anbringes etter samråd med styret. Markisefarge/mønster kan ikke avvike fra fastsatt farge, hvis ikke annet er bestemt av styret.

13- Ved vanning i blomsterkasser må det påses at vann ikke renner til naboen under.

14 - Sykler skal fjernes fra sykkelstativet ved første større snøfall på grunn av brøytebil.

15 - Utendørs antenner, parabol med mer kan ikke monteres uten styrets samtykke.

16 - Oppdager man utøy (veggdyr - kakerlakker) må det gis beskjed til styret umiddelbart.

17 - Normalt dyrehold er tillatt.

Styret har rett til å nedlegge forbud mot dyrehold i gitte tilfeller.

18 – Bad, wc og sentraloppvarmingen må behandles med forsiktighet så enhver skade unngås. Beboerne anmodes om å melde til styret mangler de ikke selv kan rette, og å passe på at radiatorene kun byttes ut i den utstrekning som årstiden og værforholdene tillater.

19 - Unngå å blokkere andres parkeringsplasser. Ved større snøfall må man rydde sin egen plass for snø så renovasjons- og utrykningsbiler ikke blir hindret.

20 - De som benytter frys/motorvarmer fra felles elektrisitet må oppgi dette til styret/forretningsfører for direkte fakturering av andel.

Ordensreglene er vedtatt av Sameiermøtet 25. april 2017.

Styret i Mogens Thorsens gate 2

# **VEDTEKTER SAMEIET MOGENS THORSENS GATE 2**

(Vedtatt i sameiermøte den 5. februar 1975, sist endret 13. juni 2018)

## **1. EIERSEKSJONSSAMEIET**

Sameiets navn er Sameiet Mogens Thorsens gate 2.

Sameiet består av eiendommen gnr 211 bnr 130 i Oslo kommune i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. februar 1975.

Sameiet består av 14 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 126/1755.

Seksjon 2, sameiebrøk 114/1755.

Seksjon 3, sameiebrøk 80/1755.

Seksjon 4, sameiebrøk 175/1755.

Seksjon 5, sameiebrøk 120/1755.

Seksjon 6, sameiebrøk 120/1755.

Seksjon 7, sameiebrøk 81/1755.

Seksjon 8, sameiebrøk 184/1755.

Seksjon 9, sameiebrøk 120/1755.

Seksjon 10, sameiebrøk 120/1755.

Seksjon 11, sameiebrøk 81/1755.

Seksjon 12, sameiebrøk 184/1755.

Seksjon 13, sameiebrøk 50/1755.

Seksjon 14, sameiebrøk 200/1755.

## **2. DISKRIMINERING**

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## **3. EIERSKIFTE**

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

#### **4. SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **5. VEDLIKEHOLD**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **6. PARKERING**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så

lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin veto rett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## **7. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## **8. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **9. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD**

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

## **10. ÅRSMØTET**

### **10.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **10.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **10.4 Innkalling til årsmøte**

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

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

#### **10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være



tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i punkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **10.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

## **11. STYRET**

### **11.1 Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fire medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **11.2 Styremøter**

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **12. FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **13. INHABILITET**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes punkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **14. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD**

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

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

#### **15. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **16. REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

#### **17. REVISJON**

Sameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

#### **18. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

#### **19. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

## **20. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. EIERSEKSJONSLOVEN**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Seksjonseiere i Sameiet Mogens Thorsens gate 2  
per e-post

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

19. mai 2025

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

**Tirsdag 27. mai 2027 kl. 18.00**

hos Dæhli Bull & Co advokatfirma DA, Holbergs gate 1 i Oslo.

### **Saksliste:**

1. Åpning av møtet
  - Registrering av de stemmeberettigede
  - Godkjenning av innkalling og dagsorden
  - Valg av møteleder, referent og en person til å undertegne referatet sammen med møteleder
2. Godkjenning av årsregnskap for 2024
3. Fastsettelse av budsjett for 2025
4. HMS og vedlikehold – beslutningssak
5. Innkomne saker
  - a) Felles beredskapslager
6. El-bil ladere – beslutningssak
7. Prosjekter under arbeid – orienteringssak
8. Honorar til styret
9. Valg av styre

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt er vedlagt.

Med vennlig hilsen

Jan Erik Dæhli  
styreleder

## **SAK 2 ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Årsregnskap for 2024 er vedlagt.

### **Forslag til vedtak:**

Regnskapet for 2024 godkjennes.

### **SAK 3 FASTSETTELSE AV BUDSJETT FOR 2025**

Utkast til budsjett for 2025 med sammenlignende tall for tidligere år er vedlagt.

Det er ingen større endringer i budsjettet fra 2024. Det er gjort en liten endring i inntektene, som følge av økning i kostnadene til bredbånd og trappevask, men samlet er inntektene det samme som i 2024 og 2023.

Kostnader merket med blått er spesifisering av det forretningsfører i forhold til tidligere år har slått sammen til driftskostnader i regnskapet for 2024.

Det er ikke lagt inn noen investeringer i budsjettet i år. Kun forventet løpende vedlikehold. Vedlikeholdskostnader er merket med rødt. I tråd med historiske tall.

Det er flere prinsipper for vedlikeholdskostnader. Enten bygges det opp en reserve for å ta høyde for latent vedlikeholdsbehov som utvikler seg løpende. Da er man med å dekke kostnadene som påløper mens man er eier. Alternativet er å dekke kostnadene når de materialiserer seg. Da betaler de som er eiere når vedlikeholdet utføres.

Det første prinsippet ble lagt til grunn for et par år siden etter gjennomføringen av flere store oppussingsarbeider og nedbetaling av lån som ble opptatt i den anledning.

Regnskapet så langt i år er i tråd med budsjettet. Forslaget til budsjett foreslås derfor vedtatt uten endringer, med endringer for eventuelle vedtak om investeringer på møtet.

#### **Forslag til vedtak:**

Forslag til budsjett for 2025 vedtas som sameiets budsjett for 2025.

## **SAK 4 HMS OG VEDLIKEHOLD**

### **HMS**

Kravene til HMS blir skjerpet hele tiden. Det er arbeidskrevende å følge opp dette løpende. I tillegg er mye å sette seg inn i for nye styremedlemmer.

BORI har en digital HMS-løsning. Det er tre moduler, grunnpakke, mellompakke og premium. Tilbud fra Bori er vedlagt. Grunnpakke koster kr 9 550 per år.

### **VEDLIKEHOLD**

Også planleggingen av vedlikehold krever mye arbeid, og kommer veldig ofte for sent i gang.

Bori VLP er et digitalt vedlikeholdsprogram hvor man kan skreddersy vedlikeholdsplanlegging etter sameiets behov.

Programmet vil også hjelpe styret med å forutse fremtidige økonomiske behov.

Tilbud på Bori VLP er vedlagt. Kostnad kr 33 350 første år og deretter kr 6 700 per år fra år 3.

I tillegg til å gjøre arbeidet lettere for styret tar digitale plattformer vare på all historikk.

Det foreslås å etablere digitale plattformer for HMS og vedlikeholdsplanlegging. Budsjettet endres tilsvarende.

### **Forslag til vedtak:**

Det inngås avtale med Bori om digital HMS-plan og vedlikeholdsplan. Tilbud på Bori HMS og Bori VLP aksepteres. Budsjettet endres tilsvarende.



## **SAK 5 INNKOMNE SAKER**

### **a) Beredskapslager**

Det er kommet forslag til styret om å etablere et felles beredskapslager i kjelleren for sameiet.

Lageret foreslås å inneholde nødvendige produkter for beredskap som vann, ved, batterier, fyrstikker, gassbeholdere, brennere mm.

Før styret går videre med saken bes om tilbakemelding fra seksjonseierne om det er ønskelig å utrede en slik løsning eller om hver og en skal ta ansvar selv.

### **Forslag til vedtak:**

Det utarbeides forslag til felles beredskapslager i kjeller med nødvendige produkter som vann, ved, batterier, fyrstikker, gassbeholdere, brennere mm.

## SAK 6 EL-BIL LADERE

Det er innhentet flere tilbud på etablering av el-bil ladere i sameiet. Tilbudet fra Nopek Elektro skilte seg ut. De har også installert ladere nede i veien. Tilbud og utkast til søknad om støtte er vedlagt.

| Infrastruktur + stolper  | Totalt         | Pr. Plass     |
|--------------------------|----------------|---------------|
| 10 plasser (langs veien) | 137 390        | 13 739        |
| 1 plass (ved døren)      | 29 602         | 29 602        |
| <b>Sum</b>               | <b>166 992</b> | <b>15 181</b> |

| Garo ladebokser          | Totalt         |               |
|--------------------------|----------------|---------------|
| 10 plasser (langs veien) | 160 000        | 16 000        |
| 1 plass (ved døren)      | 16 000         | 16 000        |
| <b>Sum</b>               | <b>176 000</b> | <b>16 000</b> |

|                      |                |               |
|----------------------|----------------|---------------|
| <b>Total kostnad</b> | <b>342 992</b> | <b>31 181</b> |
|----------------------|----------------|---------------|

Samlet kostnad på både ladere og infrastruktur er kr 342 992. Det gis tilskudd fra Klima og energifondet på 50 % av kostnaden til laderne. Det innebærer et tilskudd på kr 83 496.

Netto kostnad for installasjon av ladere på alle 11 plassene blir dermed kr 259 496.

Det tas forbehold om prisendring fordi tilbudet er fra august 2024.

Sameiet har økonomi til å gjennomføre installeringen uten å ta opp lån eller gjøre ekstra innbetaling.

Det vil samtidig bli foretatt skilting av plassene og området. Disse kostnadene er ikke avklart.

Som kompensasjon for installeringen foreslås å øke leien på parkeringsplassene med kr 200 per mnd til kr 1 000 per mnd fra 1. januar 2026.

### Forslag til vedtak:

Det installeres ladere til el-bil på alle sameiets 11 parkeringsplasser i henhold til tilbud fra Nopek Elektro. Leien på parkeringsplassene økes til kr 1 000 fra 1. januar 2026.

## **SAK 7 PROSJEKTER UNDER ARBEID**

Styret har arbeidet med flere prosjekter i løpet av året. De har imidlertid ikke kommet så langt at de er klare for behandling på årsmøtet.

### **a) Spyling av soilrør**

Kompetent firma anbefalte våren 2024 å forsterke rør innvendig pga. rust i rør. De tilrødde ikke spyling pga. fare for skade og gjennomslag. Tiltaket ble derfor lagt på den rullerende vedlikeholdsplan for oppfølging. Ved forespørsel til Bravida VVS meinte de at det ikke var behov for å spyle eller utføre videoinspeksjon så lenge "funksjonen" var god hos alle 14 seksjoner.

### **b) Bergvarme**

Klimaet, pris på strøm og usikkerhet rundt plassering av anlegget og utstyr har gjort at styret ikke har et konkret forslag klart til årsmøtet. Hvis det fortsatt er ønskelig at det innhentes forslag til bergvarme må det etter styrets mening gjøres et forarbeid av en uavhengig rådgiver som utarbeider et grunnlag for innhenting av priser. Forespørsel direkte til leverandører gir ikke tilstrekkelig sikkerhet om forslåtte løsninger.

### **c) Nødaggregat**

Det samme gjelder dette prosjektet. Slått sammen med bergvarmeprosjektet.

Viktig. Hvis strømmen blir borte, vil sameiet være helt uten varme. Fyranlegget er avhengig av strøm for å fungere. Det er mulig å installere et lite nødaggregat i fyrkjelleren som kan gå på olje. Det er ingen stor kostnad.

### **d) Solcelleanlegg**

Også for dette prosjektet har økonomien blitt mer usikker. Eiendommen ligger meget godt til ifølge offentlige registre. Hvis det fortsatt er ønskelig at det arbeides videre med prosjektet må det også her gjøres et forarbeid av en uavhengig rådgiver som utarbeider et grunnlag for innhenting av priser.

## **SAK 8 HONORAR TIL STYRET**

Honorar til styret for 2023/2024 ble i fjor fastsatt til kr 54 000.

Det foreslås tilsvarende honorar for 2024/2025, og fordeles internt av styret.

### **Forslag til vedtak:**

Honorar til styret for 2024/2025 fastsettes til kr 54 000.

## **SAK 9 VALG AV STYRE**

Nicolay og Nazneen er på valg. Begge har gitt beskjed om at de ikke ønsker gjenvalg. Det betyr at vi trenger to nye styremedlemmer.

Jan Erik, Marius og Christine er ikke på valg.

Alle er velkomne til å stille som kandidat.

### **Forslag til vedtak:**

Styret velges etter beslutning av årsmøtet.

# F U L L M A K T

Det bekreftes med dette at undertegnede har gitt

.....

fullmakt til å representere seksjon.nr. ....

på ordinært årsmøte **tirsdag 27. mai 2025** i Sameiet Mogens Thorsens gate 2

Oslo, den .....

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2024

Sameiet Mogens Thorsens Gate 2

Alle beløp i NOK

|                                        | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 1 536 566        | 1 539 320        | 1 536 600        | 1 536 596        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 24 041           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>1 560 607</b> | <b>1 539 320</b> | <b>1 536 600</b> | <b>1 536 596</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 61 614           | 61 614           | 61 614           | 61 614           |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 48 885           | 43 610           | 51 000           | 52 000           |
| Kontingenter                           | 5    | 2 130            | 1 990            | 2 100            | 3 000            |
| Rep og vedlikehold                     | 6    | 225 777          | 112 758          | 169 000          | 184 999          |
| Forsikringer                           |      | 104 802          | 94 884           | 105 000          | 112 000          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 7    | 202 879          | 126 388          | 160 000          | 230 000          |
| Energi og fyring                       | 8    | 541 727          | 546 646          | 650 000          | 620 000          |
| Kabel-TV og telefoni                   | 9    | 76 406           | 72 993           | 76 160           | 80 000           |
| Driftskostnader                        | 10   | 87 459           | 92 115           | 95 500           | 125 000          |
| Andre driftskostnader                  | 11   | 2 800            | 11 284           | 36 900           | 32 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>1 354 479</b> | <b>1 164 283</b> | <b>1 407 274</b> | <b>1 500 613</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>206 128</b>   | <b>375 037</b>   | <b>129 326</b>   | <b>35 983</b>    |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 22 284           | 9 786            | 9 000            | 10 000           |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>22 284</b>    | <b>9 786</b>     | <b>9 000</b>     | <b>10 000</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>228 411</b>   | <b>384 824</b>   | <b>138 326</b>   | <b>45 983</b>    |
| Overført til annen egenkapital         | 12   | 228 411          | 384 824          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>228 411</b>   | <b>384 824</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



Balanse 31.12.2024

Sameiet Mogens Thorsens Gate 2  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                |                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                |                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 210 563        | 251 967        |
| Kundefordringer                  |      | 0              | 8 935          |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |      | 631 964        | 437 043        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>842 527</b> | <b>697 945</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>842 527</b> | <b>697 945</b> |

Balanse 31.12.2024

Sameiet Mogens Thorsens Gate 2  
Alle beløp i NOK

|                                 | Note | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                |                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                |                |
| Annen egenkapital               | 12   | 699 140        | 470 729        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>699 140</b> | <b>470 729</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 132 291        | 195 861        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 13   | 11 096         | 31 355         |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 143 387        | 227 216        |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>143 387</b> | <b>227 216</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>842 527</b> | <b>697 945</b> |

Sameiet Mogens Thorsens Gate 2

|                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Jan Erik Dæhli<br>Styrets leder | Nazneen Khan-Østrem<br>Styremedlem   |
| Nicolay Staff<br>Styremedlem    | Johan Marius Thronsen<br>Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Generelle Felleskostnader  | 633 352          | 650 076          | 633 340          | 633 339          |
| Felleskostnader næring     | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           |
| Kabel TV/bredbånd          | 76 104           | 67 676           | 76 160           | 76 159           |
| Parkeringsplasser          | 105 600          | 105 600          | 105 600          | 105 600          |
| Renhold                    | 59 472           | 53 928           | 59 500           | 59 499           |
| Fjernvarme                 | 650 038          | 650 040          | 650 000          | 649 999          |
| <b>Sum felleskostnader</b> | <b>1 536 566</b> | <b>1 539 320</b> | <b>1 536 600</b> | <b>1 536 596</b> |

### Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 24 041           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>24 041</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og | 54 000           | 54 000           | 54 000           | 54 000           |
| Arbeidsgiveravgift         | 7 614            | 7 614            | 7 614            | 7 614            |
| <b>Sum lønnskostnader</b>  | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

|                               | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførerhonorar       | 43 235           | 41 310           | 44 000           | 44 000           |
| Andre forvaltningstjenester   | 5 650            | 2 300            | 7 000            | 8 000            |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>48 885</b>    | <b>43 610</b>    | <b>51 000</b>    | <b>52 000</b>    |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre kontingenter      | 2 130            | 1 990            | 2 100            | 3 000            |
| <b>Sum kontingenter</b> | <b>2 130</b>     | <b>1 990</b>     | <b>2 100</b>     | <b>3 000</b>     |

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 153 050          | 12 906           | 20 000           | 40 000           |
| Vedlikehold VVS                  | 0                | 23 940           | 12 000           | 10 000           |
| Vedlikehold elektro              | 0                | 0                | 12 000           | 10 000           |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 46 545           | 47 878           | 60 000           | 60 000           |
| Vedlikehold varmeanlegg          | 17 983           | 28 034           | 40 000           | 40 000           |
| Andre vedlikeholdskostnader      | 8 199            | 0                | 25 000           | 24 999           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>225 777</b>   | <b>112 758</b>   | <b>169 000</b>   | <b>184 999</b>   |

**Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

|                                                | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter                             | 202 879          | 126 388          | 160 000          | 230 000          |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>202 879</b>   | <b>126 388</b>   | <b>160 000</b>   | <b>230 000</b>   |

**Note 8 Energi og fyring**

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 136 510          | 166 343          | 200 000          | 170 000          |
| Fyringsolje                 | 405 217          | 380 303          | 450 000          | 450 000          |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>541 727</b>   | <b>546 646</b>   | <b>650 000</b>   | <b>620 000</b>   |

**Note 9 Kabel-TV og telefoni**

|                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kabel TV/bredbånd               | 76 406           | 72 993           | 76 160           | 80 000           |
| <b>Sum kabel-TV og telefoni</b> | <b>76 406</b>    | <b>72 993</b>    | <b>76 160</b>    | <b>80 000</b>    |

**Note 10 Driftskostnader**

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaktmestertjenester        | 0                | 0                | 18 000           | 15 000           |
| Renholdstjenester          | 79 334           | 55 815           | 59 500           | 90 000           |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 8 125            | 36 300           | 18 000           | 20 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>87 459</b>    | <b>92 115</b>    | <b>95 500</b>    | <b>125 000</b>   |

**Note 11 Andre driftskostnader**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Søppeltømming/container          | 0                | 0                | 9 000            | 9 000            |
| Driftskostnader                  | 120              | 0                | 0                | 0                |
| Inventar                         | 0                | 0                | 8 000            | 10 000           |
| Annet driftsmateriale            | 280              | 0                | 10 000           | 10 000           |
| Lisenser/software                | 0                | 8 884            | 7 500            | 0                |
| Øredifferanser                   | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 2 400            | 2 400            | 2 400            | 3 000            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>2 800</b>     | <b>11 284</b>    | <b>36 900</b>    | <b>32 000</b>    |

**Note 12 Opptjent egenkapital**

|                                       | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 470 729          | 85 905           |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 228 411          | 384 824          |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 699 140          | 470 729          |
| Annen egenkapital 31.12               | 699 140          | 470 729          |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>699 140</b>   | <b>470 729</b>   |

**Note 13 Annen kortsiktig gjeld**

|                                   | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Forskudd fra kunder               | 0                | 15 029           |
| Andre påløpte kostnader           | 11 096           | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld            | 0                | 16 326           |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>11 096</b>    | <b>31 355</b>    |

### ***Arbeidskapital***

|                                   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Arbeidskapital 01.01</b>    | <b>470 729</b> | <b>85 905</b>  |
| B. Endringer arbeidskapital:      |                |                |
| Årets resultat                    | 228 411        | 384 824        |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 228 411        | 384 824        |
| <b>C. Arbeidskapital 31.12</b>    | <b>699 140</b> | <b>470 729</b> |
| Spesifikasjon av arbeidskapital:  |                |                |
| Omløpsmidler                      | 842 527        | 697 945        |
| - Kortsiktig gjeld                | 143 387        | 227 216        |
| <b>= Arbeidskapital 31.12</b>     | <b>699 140</b> | <b>470 729</b> |



# 4104 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn  
**Thronsen, Johan Marius**

Dato  
**2025-05-15**

Identifikasjon

 Thronsen, Johan Marius

Navn  
**Dæhli, Jan Erik**

Dato  
**2025-05-15**

Identifikasjon

 Dæhli, Jan Erik

Navn  
**Staff, Nicolay**

Dato  
**2025-05-15**

Identifikasjon

 Staff, Nicolay

Navn  
**Khan-Østrem, Nazneen**

Dato  
**2025-05-15**

Identifikasjon

 Khan-Østrem, Nazneen

| Sameiet Mogens Thorsens gate 2      | Budsjett 2025    | Regnskap 2024    | Budsjett 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2022    | Regnskap 2021    |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter:</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 3601 Felleskostnader                | 633 340          | 633 352          | 650 000          | 650 076          | 650 000          | 707 952          | 1 502 950        | 855 900          |
| 3603 Oppvarming                     | 650 000          | 650 038          | 650 000          | 650 040          | 650 000          | 994 974          | 700 000          | 1 100 003        |
| 3604 Avdrag renter/lån              |                  |                  |                  | 0                |                  | 2 513 959        |                  |                  |
| <b>Felleskostnader</b>              | <b>1 283 340</b> | <b>1 283 390</b> | <b>1 300 000</b> | <b>1 300 116</b> | <b>1 300 000</b> | <b>4 216 885</b> | <b>2 202 950</b> | <b>1 955 903</b> |
| 3602 Parkering og garasje           | 105 600          | 105 600          | 105 600          | 105 600          | 105 600          | 85 800           | 66 000           | 77 700           |
| <b>Parkering og garasje</b>         | <b>105 600</b>   | <b>105 600</b>   | <b>105 600</b>   | <b>105 600</b>   | <b>105 600</b>   | <b>85 800</b>    | <b>66 000</b>    | <b>77 700</b>    |
| 3600 Leieinntekter fast eiendom     | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 9 600            | 9 600            | 9 600            |
| 3606 Andre inntekter                | 0                | 24 041           | 0                |                  | 0                |                  | 0                | 34 199           |
| 3607 Tv, bredbånd                   | 76 160           | 76 104           | 65 000           | 67 676           | 65 000           | 62 328           | 58 728           | 57 456           |
| 3625 NN Trappevask                  | 59 500           | 59 472           | 54 000           | 53 928           | 54 000           | 41 160           | 41 160           | 31 920           |
| <b>Andre inntekter</b>              | <b>147 660</b>   | <b>171 617</b>   | <b>131 000</b>   | <b>133 604</b>   | <b>131 000</b>   | <b>113 088</b>   | <b>109 488</b>   | <b>133 175</b>   |
| <b>Sum inntekter</b>                | <b>1 536 600</b> | <b>1 560 607</b> | <b>1 536 600</b> | <b>1 539 320</b> | <b>1 536 600</b> | <b>4 415 773</b> | <b>2 378 438</b> | <b>2 166 778</b> |
| <b>Kostnader:</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 5330 Styrehonorar                   | 54 000           | 54 000           | 54 000           | 54 000           | 54 000           | 54 000           | 54 000           | 54 000           |
| 5400 Arbeidsgiveravgift             | 7 614            | 7 614            | 7 614            | 7 614            | 7 614            | 7 614            | 7 614            | 7 614            |
| <b>Lønnskostnader</b>               | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    | <b>61 614</b>    |
| 6320 Offentlige avgifter            | 230 000          | 202 879          | 160 000          | 126 388          | 200 000          | 107 689          | 175 000          | 163 638          |
| 6330 Vaktmestertjeneste             | 30 000           | 0                | 12 000           | 0                | 50 000           | 38 947           | 68 000           | 101 519          |
| 6331 Variabel vaktmestertjeneste    | 15 000           | 2 100            | 6 000            | 0                | 6 000            | 6 896            | 6 000            | 0                |
| 6335 Snøbrøyting                    | 20 000           | 27 087           | 18 000           | 36 300           | 10 000           | 0                | 9 000            | 8 625            |
| 6340 Strøm/nettleie                 | 170 000          | 136 510          | 200 000          | 166 343          | 125 000          | 124 907          | 100 000          | 96 949           |
| 6355 Olje - ikke til avregning      | 450 000          | 405 217          | 450 000          | 380 303          | 550 000          | 548 880          | 600 000          | 597 692          |
| 6360 Renhold                        | 50 000           | 48 672           | 50 000           | 46 356           | 46 000           | 42 363           | 43 200           | 26 870           |
| 6365 Matteleie                      | 10 000           | 9 600            | 9 500            | 9 459            | 8 000            | 4 688            | 7 200            | 0                |
| 6370 Containerleie,                 | 9 000            | 0                | 9 000            | 0                | 9 000            | 3 750            | 8 000            | 7 460            |
| 6420 Tv, bredbånd                   | 80 000           | 76 406           | 76 160           | 72 993           | 65 000           | 62 866           | 60 000           | 57 476           |
| 6520 Anskaffelse inventar og utstyr | 10 000           | 0                | 8 000            | 0                | 8 000            | 0                | 7 000            | 0                |
| <b>Driftskostnader</b>              | <b>1 074 000</b> | <b>908 471</b>   | <b>998 660</b>   | <b>838 140</b>   | <b>1 077 000</b> | <b>940 984</b>   | <b>1 083 400</b> | <b>1 060 229</b> |
| 6600 Vedlikehold bygninger          | 40 000           | 153 050          | 20 000           | 12 906           | 20 000           | 8 601            | 0                | -29 776          |
| 6608 Andre service og               | 25 000           | 8 199            | 25 000           | 0                | 25 000           | 0                | 8 000            | 0                |
| 6610 Vedlikehold uteanlegg          | 60 000           | 46 545           | 60 000           | 47 878           | 20 000           | 114 235          | 20 000           | 83 690           |
| 6630 Vedlikehold fyranlegg/service  | 40 000           | 17 983           | 40 000           | 28 034           | 40 000           | 295 844          | 294 000          | 19 845           |
| 6650 Vedlikehold VVS                | 10 000           | 0                | 12 000           | 23 940           | 0                | 7 777            | 0                | 35 558           |
| 6652 Vedlikehold elektrisk anlegg   | 10 000           | 0                | 12 000           | 0                | 0                | 39 670           | 40 000           | 0                |
| <b>Vedlikeholdskostnader</b>        | <b>185 000</b>   | <b>225 777</b>   | <b>169 000</b>   | <b>112 758</b>   | <b>105 000</b>   | <b>466 127</b>   | <b>362 000</b>   | <b>109 317</b>   |

| Sameiet Mogens Thorsens gate 2       |                               | Budsjett 2025    | Regnskap 2024    | Budsjett 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2022    | Regnskap 2021    |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6710                                 | Forretningsførsel             | 44 000           | 43 235           | 44 000           | 41 310           | 42 000           | 39 514           | 40 000           | 38 400           |
| 6765                                 | Andre honorar                 | 8 000            | 5 650            | 7 000            | 2 300            | 10 000           | 8 391            | 10 000           | 46 225           |
| <b>Honorarer</b>                     |                               | <b>52 000</b>    | <b>48 885</b>    | <b>51 000</b>    | <b>43 609</b>    | <b>52 000</b>    | <b>47 904</b>    | <b>50 000</b>    | <b>84 625</b>    |
| 7500                                 | Forsikringspremie             | 112 000          | 104 802          | 105 000          | 94 884           | 90 000           | 83 438           | 84 000           | 75 385           |
| 7520                                 | Forsikringsoppgjør            | 0                |                  |                  | 0                |                  | 10 000           |                  |                  |
| <b>Forsikringer</b>                  |                               | <b>112 000</b>   | <b>104 802</b>   | <b>105 000</b>   | <b>94 884</b>    | <b>90 000</b>    | <b>93 438</b>    | <b>84 000</b>    | <b>75 385</b>    |
| 6810                                 | Datakostnader                 | 0                | 0                | 7 500            | 8 884            | 10 000           | 8 884            | 9 000            | 8 884            |
| 6940                                 | Porto/kopi/arkiv              | 0                | 0                | 0                | 0                | 4 000            | 2 000            | 4 000            | 3 969            |
| 7410                                 | Kontingenter                  | 3 000            | 2 130            | 2 100            | 1 990            | 2 000            | 1 890            | 2 000            | 1 490            |
| 7770                                 | Bankgebyr                     | 3 000            | 2 400            | 2 400            | 2 400            | 7 000            | 4 276            | 7 000            | 6 991            |
| 7790                                 | Diverse kostnader             | 10 000           | 400              | 10 000           | 4                | 10 000           | 11 916           | 2 000            | 1 849            |
| <b>Andre kostnader</b>               |                               | <b>16 000</b>    | <b>4 930</b>     | <b>22 000</b>    | <b>13 278</b>    | <b>33 000</b>    | <b>28 966</b>    | <b>24 000</b>    | <b>23 183</b>    |
| <b>Sum kostnader</b>                 |                               | <b>1 500 614</b> | <b>1 354 479</b> | <b>1 407 274</b> | <b>1 164 283</b> | <b>1 418 614</b> | <b>1 639 033</b> | <b>1 665 014</b> | <b>1 414 353</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                |                               | <b>35 986</b>    | <b>206 128</b>   | <b>129 326</b>   | <b>375 037</b>   | <b>117 986</b>   | <b>2 776 740</b> | <b>713 424</b>   | <b>752 425</b>   |
| 8050                                 | Annen renteinntekt            | 0                | 0                | 0                | 371              | 0                | 672              | 1 000            | 1 175            |
| 8070                                 | Renteinntekt, bank            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 8071                                 | Annen finansinntekt (utbytte) | 10 000           | 22 284           | 9 000            | 9 415            | 8 000            | 8 883            | 8 000            | 8 923            |
| <b>Finansinntekter</b>               |                               | <b>10 000</b>    | <b>22 284</b>    | <b>9 000</b>     | <b>9 786</b>     | <b>8 000</b>     | <b>9 555</b>     | <b>9 000</b>     | <b>10 098</b>    |
| 8150                                 | Rentekostnader lån            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 76 270           | 115 000          | 122 751          |
| 8190                                 | Omkostninger lån              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 1 000            | 825              |
| <b>Finanskostnader</b>               |                               | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>76 270</b>    | <b>116 000</b>   | <b>123 576</b>   |
| <b>Sum finansinnt.- og kostnader</b> |                               | <b>10 000</b>    | <b>22 284</b>    | <b>9 000</b>     | <b>9 786</b>     | <b>8 000</b>     | <b>-66 715</b>   | <b>-107 000</b>  | <b>-113 478</b>  |
| <b>Resultat</b>                      |                               | <b>45 986</b>    | <b>228 412</b>   | <b>138 326</b>   | <b>384 823</b>   | <b>125 986</b>   | <b>2 710 025</b> | <b>606 424</b>   | <b>638 947</b>   |

## Sameiet Mogens Thorsens gate 2

### Månedlige innbetalinger 2025

| Seksjon    | Brøk | Felles kostnader | Varme og varmtvann | Bred-bånd | Trappe vask | År        | Måned   | Park  | Samlet  |
|------------|------|------------------|--------------------|-----------|-------------|-----------|---------|-------|---------|
| 1          | 126  | 45 471           | 46 667             | 5 440     | 4 250       | 101 827   | 8 486   |       | 8 486   |
| 2          | 114  | 41 140           | 42 222             | 5 440     | 4 250       | 93 052    | 7 754   | 800   | 8 554   |
| 3          | 80   | 28 870           | 29 630             | 5 440     | 4 250       | 68 190    | 5 682   | 800   | 6 482   |
| 4          | 175  | 63 154           | 64 815             | 5 440     | 4 250       | 137 658   | 11 472  | 800   | 12 272  |
| 5          | 120  | 43 305           | 44 444             | 5 440     | 4 250       | 97 440    | 8 120   |       | 8 120   |
| 6          | 120  | 43 305           | 44 444             | 5 440     | 4 250       | 97 440    | 8 120   | 800   | 8 920   |
| 7          | 81   | 29 231           | 30 000             | 5 440     | 4 250       | 68 921    | 5 743   | 800   | 6 543   |
| 8          | 184  | 66 401           | 68 148             | 5 440     | 4 250       | 144 240   | 12 020  | 800   | 12 820  |
| 9          | 120  | 43 305           | 44 444             | 5 440     | 4 250       | 97 440    | 8 120   | 800   | 8 920   |
| 10         | 120  | 43 305           | 44 444             | 5 440     | 4 250       | 97 440    | 8 120   | 800   | 8 920   |
| 11         | 81   | 29 231           | 30 000             | 5 440     | 4 250       | 68 921    | 5 743   | 800   | 6 543   |
| 12         | 184  | 66 401           | 68 148             | 5 440     | 4 250       | 144 240   | 12 020  | 800   | 12 820  |
| 13         | 50   | 18 044           | 18 519             | 5 440     | 4 250       | 46 252    | 3 854   |       | 3 854   |
| 14         | 200  | 72 175           | 74 074             | 5 440     | 4 250       | 155 940   | 12 995  | 800   | 13 795  |
| <b>SUM</b> | 1755 | 633 340          | 650 000            | 76 160    | 59 500      | 1 419 000 | 118 250 | 8 800 | 127 050 |

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Fra seksjonseiere    | 1 524 600        |
| Eksterne inntekter   | 12 000           |
| <b>Sum inntekter</b> | <b>1 536 600</b> |

|                        |                  |              |
|------------------------|------------------|--------------|
| Lønnskostnader         | 61 614           | 4 %          |
| Olje og strøm          | 620 000          | 41 %         |
| Øvrige driftskostnader | 454 000          | 30 %         |
| Vedlikeholdskostnader  | 185 000          | 12 %         |
| Honorarer              | 52 000           | 3 %          |
| Forsikringer           | 112 000          | 7 %          |
| Andre kostnader        | 16 000           | 1 %          |
| <b>Sum kostnader</b>   | <b>1 500 614</b> | <b>100 %</b> |

|                       |               |            |
|-----------------------|---------------|------------|
| <b>Driftsresultat</b> | <b>35 986</b> | <b>3 %</b> |
| <b>Årsresultat</b>    | <b>45 986</b> | <b>3 %</b> |



# Sameiet Mogens Thorsens gate 2

HMS-plan



# Få full kontroll på sikkerheten med HMS-plan

## Hva er det?

Er det elektriske anlegget i orden? Når ble brannslukningsapparatene kontrollert sist – og er lekeplassen trygg?

Alle borettslag og sameier er pålagt å ha et system for oppfølging av helse, miljø og sikkerhet (HMS) – og styret har ansvar for å møte myndighetenes krav. Dette skal gjøres gjennom periodisk og dokumentert utførsel av oppgaver.

BORI HMS er en digital løsning som forenkler styrearbeidet med brukervennlig kontroll av oppgaver og historikk knyttet til internkontroll. Våre rådgivere skreddersyr systemet etter boligselskapets behov.



## Hvordan fungerer det?

Med BORI HMS legges alle lovpålagte oppgaver inn i et årshjul. Når det er tid for å utføre en oppgave, blir styret varslet på e-post og SMS. På den måten kan du være sikker på at HMS-arbeidet utføres til riktig tid.

I det digitale systemet ligger lovverk for ditt boligselskap oppdatert og lett tilgjengelig. Her finner du også maler og sjekklister for lekeplass- og bygningskontroll, avvikshåndtering, HMS-mål, årlig revisjon av HMS-systemet og muligheter for digital lagring av rapporter og kontroller.

Systemet forenkler også overgangen til nytt styre, fordi alt lagres med digital historikk. Nye styremedlemmer kan raskt og enkelt sette seg inn i hva som er gjort, hva som skal gjøres og eventuelle avvik som må følges opp.

Alt sammen er  
selvfølgelig samlet  
i én og samme  
digitale plattform!

## Hva koster det?

Vi tilbyr tre ulike HMS-moduler som tilpasses etter behov. Internkontroll og alle HMS-krav blir ivaretatt, uavhengig av modul.

Grunnpakke ..... kr. **9 550** inkl. mva.

Mellompakke ..... kr. **13 800** inkl. mva.

Premiumpakke ..... kr. **16 950** inkl. mva.

## Avtalen omfatter:

|                                                                                                                                           | Grunn-<br>pakke | Mellom-<br>pakke | Premium-<br>pakke |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Gratis etablering                                                                                                                         | ✓               | ✓                | ✓                 |
| BORI sitt nettbasert HMS-system etablert etter kartleggingsspørsmålene besvart av styret.                                                 | ✓               | ✓                | ✓                 |
| Systemet tilpasses boligselskapets bygningsmasse og uteområde.                                                                            | ✓               | ✓                | ✓                 |
| Opplærings- og infomøte på 1-2 timer etter ferdigstillelse av systemet. Møtet kan være fysisk på vårt kontor i Lillestrøm eller på Teams. | ✓               | ✓                | ✓                 |
| Påminnelse om den årlige HMS-revisjonen.                                                                                                  | ✓               | ✓                | ✓                 |
| Oppdatering i HMS-systemet ved endring i lowerket.                                                                                        | ✓               | ✓                | ✓                 |
| HMS-systemet tilpasset brukers ønsker om utførelsesdatoer i tiltaksplanen.                                                                |                 | ✓                | ✓                 |
| Hjelp/kontakt med HMS-rådgiver på e-post, SMS eller telefon ved behov.                                                                    |                 | ✓ *              | ✓                 |
| Årlig/etter behov opplæring/oppfriskning fra HMS-rådgiver.                                                                                |                 |                  | ✓                 |
| Innkalling og gjennomføring av den årlige revisjonen av HMS-systemet med HMS-rådgiver.                                                    |                 |                  | ✓                 |
| Årlig oppdatering av risikovurdering med HMS-rådgiver.                                                                                    |                 |                  | ✓                 |

\* 3 timer



# Tilbud til Mogens Thorsens gate 2

Vedlikeholdsplan



# Hold styr på vedlikeholdet med **BORI VLP**

## Hva er det?

Når byttet vi ut vinduene sist, og hvor gamle er egentlig soilrørene? Ble det byttet tak på sykkelskuret i 1996, eller tidlig i 2000? Med BORI VLP har styret full kontroll på tiltak og historikk knyttet til vedlikehold. Vedlikeholdsplanen gir dessuten en oversikt over fremtidig behov for vedlikehold som gjør det enkelt for styre å sette av økonomiske midler.

Alt sammen er selvfølgelig samlet i én og samme digitale plattform!



## Hvordan funker det?

Første steg i å sette opp en vedlikeholdsplan er å gjennomføre en tilstandsvurdering. På bakgrunn av tilstandsvurderingen, som utføres av byggkyndig personell hos oss, setter vi opp en 10 års vedlikeholdsplan for dere som oppdateres annen hvert år. Inkludert i vurderingen er billedokumentasjon og anbefalinger.

Med utgangspunkt i planen genereres også en kostnadsoversikt per år samt historikk over utførte tiltak. Det gjør at styret enkelt kan sette av penger til vedlikehold når dere skal sette opp budsjetter.

Styret kan også enkelt arkivere kontrakter og dokumentasjon fra entreprenør på hva som er gjennomført når. For eksempel ved et maleprosjekt. Da kan entreprenøren legge inn hva slags type maling som er benyttet, fargekoder og fremtidig vedlikeholds krav.

Alt sammen er  
selvfølgelig samlet  
i én og samme  
digitale plattform!

## Hva koster det?

Vi har gleden av å tilby BORI VLP til **kr. 33 350 inkl. mva.**

Planen oppdateres deretter hvert annet år, og pris per år fra og med oppdateringsåret er **kr. 6 700 inkl. mva.**

### Oppsett over 4 år blir da:

År 1 ..... **kr. 33 350 inkl. mva**

År 2 ..... **kr. 0 inkl. mva**

År 3 ..... **kr. 6 700 inkl. mva**

År 4 ..... **kr. 6 700 inkl. mva**

## Avtalen omfatter:

- ✓ Etablering av vedlikeholdsplan på digital plattform
- ✓ Brukere for alle styremedlemmer
- ✓ Befaring av bygningsmassen, mengdeberegning og kostnadsestimat
- ✓ Utarbeidelse av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
- ✓ Møte med styret for gjennomgang og tilpasning av vedlikeholdsplan
- ✓ Opplæring og overlevering til styret av BORI VLP.NO
- ✓ Lisensavgift
- ✓ Tilgang til digital plattform for vedlikeholdsplanlegging og historikk

Oppdateringen hvert 2. år er inkludert i prisen. Det innebærer befaring av bygningsmasse, oppdatering av vedlikeholdsplan, møter med styret og lisensavgift.



Morgens Thorsensgate 2A  
0272 Oslo  
Nicolay Staff  
Mobil

21.aug.24

97708000.

Viser til samtale med Dere og sender som avtalt tilbud på ovennevnte el-installasjon.  
Pristilbudet er basert på befaring med Dere.

#### Infrastruktur til 10 stk p-plasser

230 V

| Beskrivelse                                               | Antall | Pris  | Totalt               |
|-----------------------------------------------------------|--------|-------|----------------------|
| 10stk lader på stolper                                    |        |       |                      |
|                                                           |        |       |                      |
| Montering av Garo lader                                   |        | 12800 |                      |
| Hulltaking                                                | 1      |       |                      |
| Legge opp kabel vernrør på siden av bygget                | 3      |       |                      |
|                                                           |        |       |                      |
| Tilførsel Infrastruktur fra tavle til første boks med rør | 25     |       |                      |
| Kabel mellom ladestolper med rør                          | 20     |       |                      |
| Stolper ferdig montert klar med brakket                   | 5      |       |                      |
| Fundamenter ferdig støpt                                  | 5      |       |                      |
|                                                           |        |       |                      |
| Grave i jord,grus med rør                                 | 40     |       |                      |
| Bakplater ferdig koblet med kabel                         | 10     |       |                      |
| Servicebil                                                | 5      |       |                      |
| Miljøavgift                                               | 1      |       |                      |
| Leie graver                                               | 3      |       |                      |
|                                                           |        |       |                      |
|                                                           |        |       |                      |
| <b>Vår pris</b>                                           |        |       | <b>kr 137 390,00</b> |
| <b>MVA</b>                                                |        |       | <b>kr 34 347,50</b>  |
| <b>Sum</b>                                                |        |       | <b>kr 137 390,00</b> |

230 V

| Beskrivelse                                               | Antall | Pris  | Totalt              |
|-----------------------------------------------------------|--------|-------|---------------------|
| 1stk lader på vegg                                        |        |       |                     |
|                                                           |        |       |                     |
| Montering av Garo lader                                   |        | 12800 |                     |
| Hulltaking                                                | 1      |       |                     |
| Legge opp kabel vernrør på siden av bygget                | 3      |       |                     |
|                                                           |        |       |                     |
| Tilførsel Infrastruktur fra tavle til første boks med rør | 40     |       |                     |
| Kabel mellom ladestolper med rør                          | 0      |       |                     |
| Stolper ferdig montert klar med brakket                   | 0      |       |                     |
| Fundamenter ferdig støpt                                  | 0      |       |                     |
|                                                           |        |       |                     |
| Grave i jord,grus med rør                                 | 0      |       |                     |
| Bakplater ferdig koblet med kabel                         | 1      |       |                     |
| Servicebil                                                | 1      |       |                     |
| Miljøavgift                                               | 1      |       |                     |
| Leie graver                                               | 0      |       |                     |
|                                                           |        |       |                     |
|                                                           |        |       |                     |
| <b>Vår pris</b>                                           |        |       | <b>kr 29 602,00</b> |
| <b>MVA</b>                                                |        |       | <b>kr 7 400,50</b>  |
| <b>Sum</b>                                                |        |       | <b>kr 29 602,00</b> |

Tilbudet er gyldig i 90 dager pga pris endringer på utstyr og materialer

Vi håper Dere finner tilbudet interessant, og vi er selvfølgelig behjelpelig med ytterligere opplysninger dersom dette er nødvendig.

Med vennlig hilsen  
 Nopek Elektro AS  
 Lars Aas  
 Mobil 90028803  
 Prosjekt leder / installatør

# LBS24102711-1 - Søknad om ladeinfrastruktur i borettslag og sameier

## Saksopplysninger blir tilgjengelige på elnnsyn

Ved å sende inn søknad til Klima- og energifondet via det digitale søknadsskjemaet vil visse saksopplysninger publiseres på elnnsyn, jf. Offentleglova § 10 og offentligforskrifta § 7. Disse opplysningene inkluderer saksnummer, sakstittel og søkerens navn.

Jeg bekrefter at jeg forstår og aksepterer vilkårene beskrevet ovenfor.:

Ja

## Borettslaget eller sameiet som ønsker tilskudd

Navn:

Sameiet Mogens Thorsens Gate 2

Organisasjonsnummer:

975982327

## Adresse

Adresse:

Sameiet Mogens Thorsens Gate 2

0264 Oslo

## Kontaktperson

Navn:

Johan Marius Thronsen

E-postadresse:

mariusthronsen@gmail.com

Adresse:

Sameiet Mogens Thorsens Gate 2 A

0264 Oslo

Telefon:

40545595

Personnummer:

06078931920

## Opplysninger om ladestasjonen

## Antall og kostnad

### Ladeinfrastruktur i borettslag og sameier

Antall:

11 stk

Antatt kostnad:

166 992

Beregnet tilskudd:

kr 83 496

## Kommentar

Kommentar::

Tilbudet er rettet til min nabo Nicolay Staff hans nummer er 97708000 og kan også bli kontaktet i saken dersom jeg ikke skulle være tilgjengelig. Vi sitter begge i styret i sameiet.

## Vedlegg

[Morgens Thorsensgate 2A staff 28.05.2024.pdf](#)

## **SAMEIET MOGENS THORSENS GATE 2 ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024**

### **1. ÅPNING**

På grunnlag av innkallingen ble ordinært årsmøte åpnet av styrets leder Jan Erik Dæhli tirsdag 27. mai 2025 kl. 18.00 hos Dæhli Bull & Co advokatfirma DA i Holbergs gate 1 i Oslo.

Følgende sameiere var til stede:

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Wenche Paus-Knudsen v/ Jan Erik Dæhli i henhold til fullmakt | seksjon 1  |
| Hans Berge v/Jan Erik Dæhli i henhold til fullmakt           | seksjon 2  |
| Sverre Tyrhaug v/Jan Erik Dæhli i henhold til fullmakt       | seksjon 3  |
| Nazneen Kahn Østrem og Olav Østrem                           | seksjon 4  |
| Jon-Torgeir Lunke                                            | seksjon 5  |
| Christine Bergland                                           | seksjon 6  |
| Marius Thronsen                                              | seksjon 7  |
| Nicolay Staff                                                | seksjon 8  |
| Barbro Hensten                                               | seksjon 9  |
| Marie Tågmark                                                | seksjon 10 |
| Unni Levorstad v/Jan Erik Dæhli i henhold til fullmakt       | seksjon 11 |
| Jan Erik Dæhli                                               | seksjon 12 |
| Einar Ibenholt                                               | seksjon 14 |

13 seksjoner var representert.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Jan Erik Dæhli ble valgt til møteleder. Jan Erik Dæhli ble valgt til protokollfører.

Nicolay Staff ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

### **2. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått. Årsregnskapet ble godkjent.

Godkjennelsen var enstemmig.

#### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

### **3. FASTSETTELSE AV BUDSJETT FOR 2025**

Utkast til budsjett for 2025 var vedlagt innkallingen.

Regnskapet så langt i år er i nesten i henhold til budsjettet. Driftsresultatet er litt etter budsjett, mens finansinntektene er litt over budsjett. Budsjettet var foreslått vedtatt uten endringer. Det er ikke lagt inn noen investeringer i budsjettet i år. Kun løpende vedlikehold.

Det var fremsatt forslag om reduksjon av de månedlige innbetalingene. Behandlingen av budsjettet ble derfor utsatt til etter at sakene med betydning for budsjettet var behandlet.

Forslag om reduksjon av de månedlige innbetalingene ble diskutert. Det var enighet om å redusere de månedlige innbetalingene fra 1. juli med 15%.

Forslaget til budsjett ble vedtatt med vedtatte endringer; reduksjon av de månedlige innbetalingene med 15 %, HMS og Vedlikeholdsplan, elbilladere og konsulenter.

**Vedtak:**

Forslag til budsjett for 2025 med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

#### **4. HMS OG VEDLIKEHOLD**

Tilbud på HMS-plan og Vedlikeholdsplan fra Bori var vedlagt innkallingen.

Det var foreslått å inngå avtale på HMS Grunnpakke, kr 9 550 per år og Vedlikeholdsplan, kr 33 350 første år, kr 0 år 2 og deretter kr 6 700 per år.

Forslaget ble vedtatt. Budsjettet endres tilsvarende.

**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å inngå avtale med forretningsfører Bori om HMS Grunnpakke og Vedlikeholdsplan.

#### **5. INNKOMNE SAKER**

##### **a) Beredskapslager**

Det er kommet forslag til styret om å etablere et felles beredskapslager i kjelleren for sameiet. Lageret foreslås å inneholde nødvendige produkter for beredskap som vann, ved, batterier, fyrstikker, gassbeholdere, brennere mm.

Det var enighet om at det etableres et felles lager av vann og ved, mens øvrig lager er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det utredes løsning til nødaggregat for strøm, se sak 7.

**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å etablere et felles lager med vann og ved samt etablere et nødaggregat for strøm.

## 6. ELBIL-LADERE

Forslag om etablering av elbil-ladere var vedlagt innkallingen. Estimert kostnad kr 260 000 etter fradrag for tilskudd for full installasjon.

Det var også foreslått at det samtidig ble foretatt skilting av plassene og området for å unngå tjuvparkeringer. Kostnad til skilting er ikke avklart.

Som kompensasjon for installeringen foreslås å øke leien på parkeringsplassene med kr 200 per mnd til kr 1 000 per mnd fra 1. januar 2026.

Det ble enighet om å etablere infrastrukturen for laderne samt foreta skilting. Selve laderen monteres når behovet oppstår. Kostnad estimert til kr 150 000.

Prisen på plassen økes når laderen monteres.

### **Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å etablere infrastrukturen for laderne samt foreta skilting. Selve laderen monteres når behovet oppstår. Det ble videre vedtatt at prisen på plassen skal økes når laderen monteres.

## 7. PROSJEKTER UNDER ARBEID

Det var redegjort kort for prosjekter som det arbeides med i styret:

- Spyling av soilrør  
Avventes til behov oppstår.
- Bergvarme  
Det engasjeres konsulent for å utrede løsning og kostnad.
- Nødaggregat for strøm  
Utrede samtidig med bergvarme
- Solcelleanlegg  
Innstilles inntil videre.

Kostnad til konsulent estimeres til kr 35-40 000.

### **Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å engasjere ekstern konsulent for å få et uhildet forslag til bergvarme og nødaggregat.

## 8. HONORAR TIL STYRET

Styrets forslag om et honorar for perioden 2024/2025 på kr 54 000, til intern fordeling i styret, ble diskutert og godtatt.



**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden 2024/2025 på kr 54 000 ble enstemmig vedtatt.

**9. VALG AV STYRE**

To styremedlemmer var på valg. Begge har gitt beskjed om at de ikke ønsker gjenvalg. Nicolay Staff og Nazneen Kahn Østrem ble takket for innsatsen.

Resten av styret var ikke på valg i år.

Som nye medlemmer ble foreslått og valgt:

Christine Bergland

Einar Ibenholt

Som nytt varamedlem (siden Christine ble valgt som medlem) ble foreslått og valgt:

Jon-Torgeir Lunke

Alle ble valgt for to år.

Nytt styre er dermed som følger:

Jan Erik Dæhli

- styreleder

Marius Thronsen

- medlem

Christine Bergland

- medlem

Einar Ibenholt

- medlem

Jon-Torgeir Lunke

- varamedlem

Møtet ble avsluttet kl. 19.40



Jan Erik Dæhli



Nicolay Staff

## **VEDTEKTER FOR PARKERINGSPLASSENE**

Sameiet Mogens Thorsens gate 2s parkeringsplasser disponeres etter ansiennitetsprinsippet av fastboende sameiere som har og bruker egen bil. Ansiennitet regnes ut etter den tid man har oppfylt samtlige betingelser, nemlig at man er sameier, fastboende og bileier.

En sameier som er en juridisk person kan ikke tildeles parkeringsplass. I slike tilfeller regnes ansiennitet i stedet ut for hver enkelt som bebor leiligheten og er bileier. Tildelt parkeringsplass faller tilbake til Sameiet ved skifte av leieboer.

De som disponerer parkeringsplass betaler en månedlig avgift som fastsettes av styret.

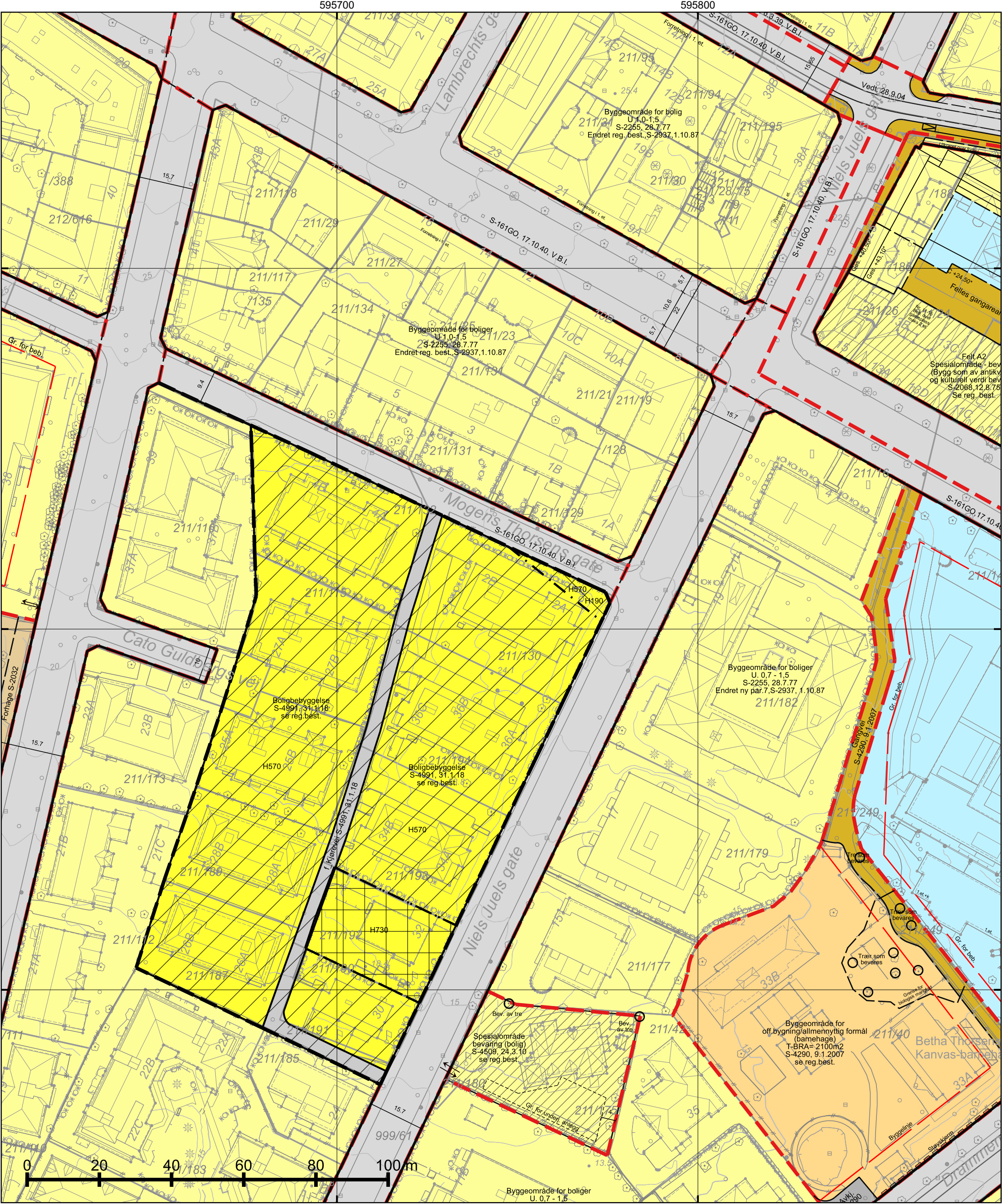
Tildelt parkeringsplass kan ikke fremleies.

Når eksisterende parkeringsplasser blir ledige og/eller eventuelle nye blir opprettet, skal de fordeles etter de i punkt 1 fastsatte regler etter skriftlig søknad. Den som i løpet av 1 år ikke har benyttet sin parkeringsplass plikter å avgi denne dersom andre i Sameiet har behov for den. Vedkommende må da følge de vanlige ansiennitetsreglene for på ny å få tildelt parkeringsplass.

Dersom det er ledig parkeringsplass som ingen parkeringsplassberettigede søker om kan den leies ut av styret til andre enn sameiere eller plassen kan brukes som parkering for beboernes gjester og for beboere som selv ikke disponerer fast plass, etter et "førstemann til mølla"-prinsipp. De som parkerer på slik plass skal legge lapp i vinduet som sier hvem vedkommende er (hos). Parkering på slike plasser skal ikke finne sted i mer enn 48 timer i strekk. Styret kan sørge for borttauing av biler som tilstrekkelig grovt overtrer reglene.

Oslo, 25. april 2017





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 29.04.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142004/ 86510782

Adresse: MOGENS THORSENS GATE 2A

Gnr/Bnr: 211/130

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

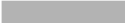
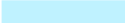
Kommentar:

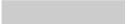
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel              |
|  | 73 - Felles gangareal              |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg         |
|  | 121 - Forretning og kontor         |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig       |
|  | 170 - Privat institusjon           |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 312 - Fortau                       |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei    |

|                                                                                  |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | 1110 - Boligbebyggelse |
|  | 2011 - Kjøreveg        |

|                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

|                                                                                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | RbBevaringGrense |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                  |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | RpAngittHensynSone |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

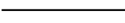
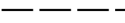
|                                                                                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | RpAngittHensynGrense |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | RpBåndleggingSone |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

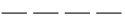
|                                                                                    |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | RpBåndleggingGrense |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | RpSikringSone |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                                                    |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | RpSikringGrense |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

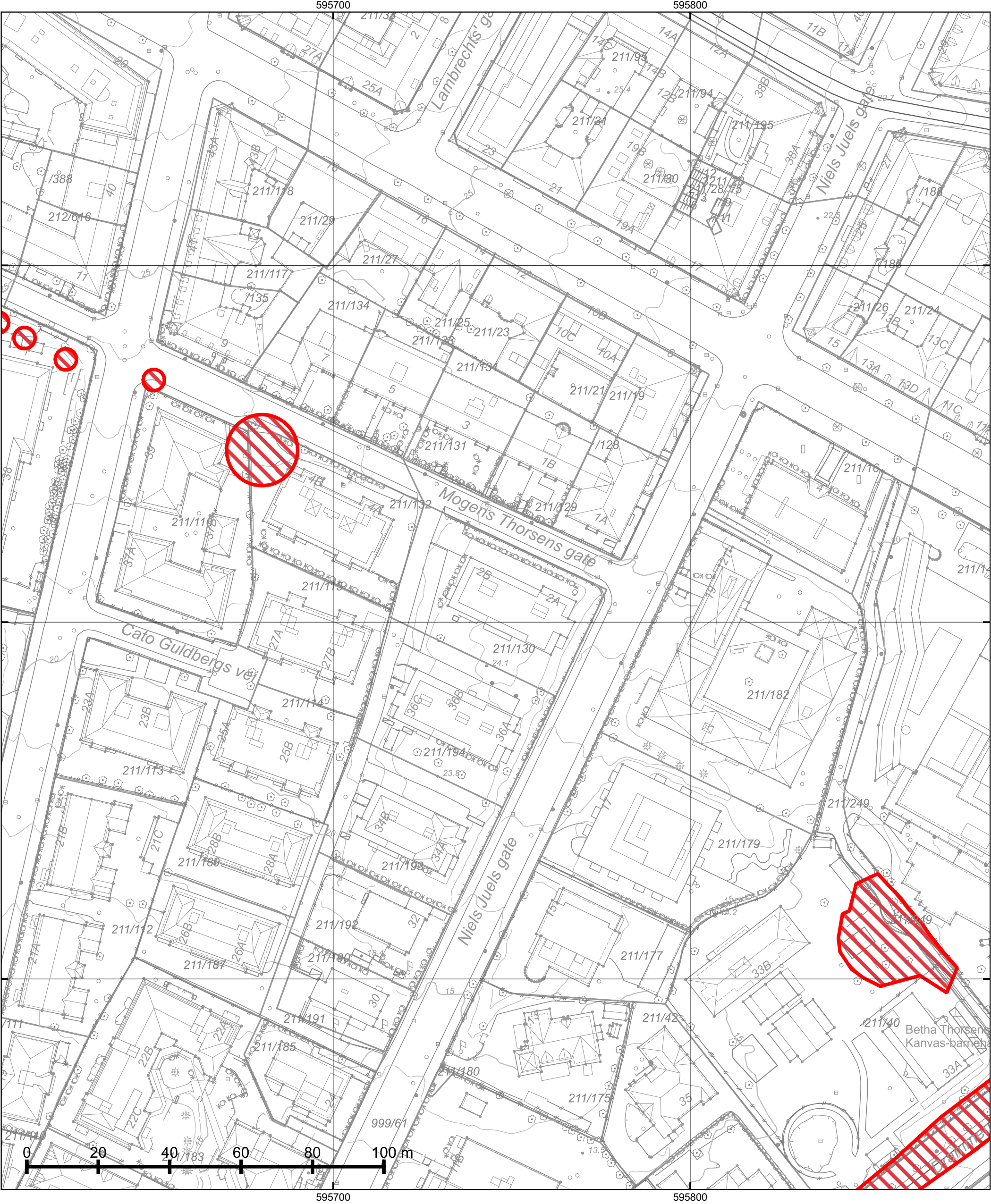
|                                                                                    |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel           |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg |
|  | 312 - Fortau                    |
|  | 913 - Formåavgrensning          |
|  | 930 - Reguleringslinje          |
|  | Formålgrense                    |

|                                                                                    |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov)     |

|                                                                                    |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Grense for bebyggelse                  |
|  | Byggegrense                            |
|  | Beregnet senterlinje veg               |
|  | Regulert kjørefelt                     |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan     |
|  | Regulert stoyskjerm                    |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Inn-/utkjøring |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Eksisterende tre som skal bevares |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

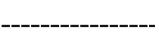
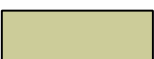
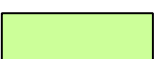
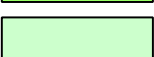
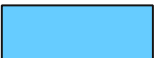
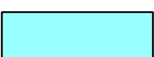
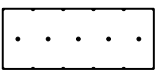
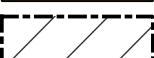
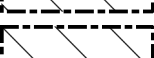
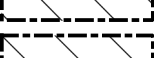
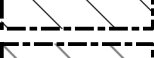
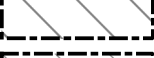
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div>Oslo</div></div><div>Dato: 29.04.2025</div><div>Bruker: FME</div><div>Målestokk 1:1000</div><div>Ekvidistanse 1m</div><div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div><div>Høydereferanser</div><div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div><div>- Bakgrunnskart: NN2000</div><div>Originalformat: A3</div></div> <div></div> <div><div><div>Naturmangfold</div><div><div><div>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div></div></div><div><div><div>PlottID/Best.nr: 142004/ 86510782</div><div>Adresse: MOGENS THORSENS GATE 2A</div><div>Gnr/Bnr: 211/130</div></div><div><div>Deres ref.: 61898/ EIKJSA</div><div>Kommentar:</div></div></div><div><div>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.</div></div></div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|







Tegnforklaring - kommuneplan

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



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg  
MOGENS THORSENS GATE 2A

Dato: 29.04.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86510782  
8482138

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 130

---

Vi viser til bestilling av 20250429 for MOGENS THORSENS GATE 2A.

### GNR. 211 BNR. 130

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1885.

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

**1785 m<sup>2</sup>**

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

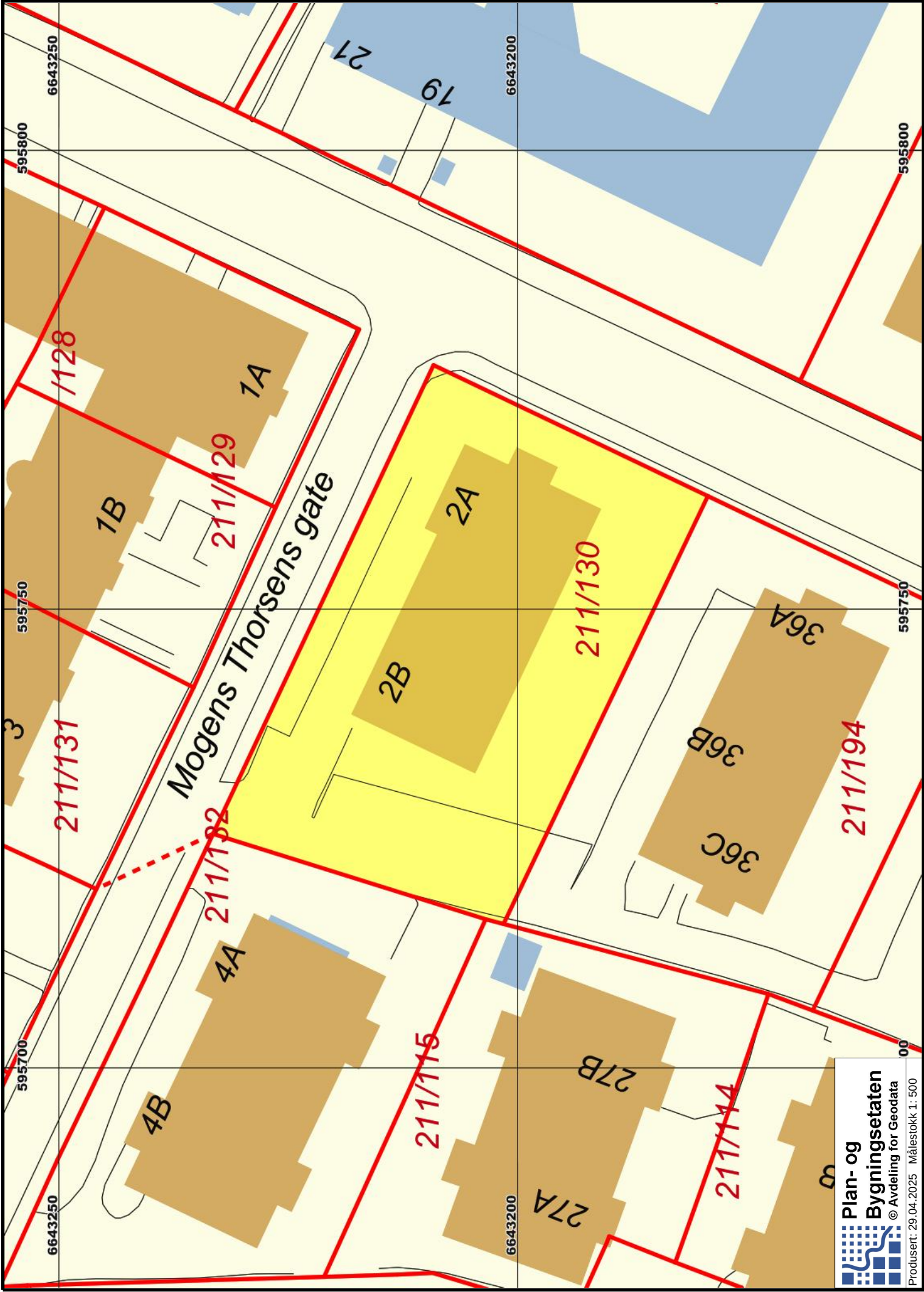
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

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







Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

PIPE EKSPERTEN AS  
Postboks 2089  
1760 HALDEN

Deres ref.: FRODE  
KIELLAND

Vår ref.: 202000519-6  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreassen

Dato: 17.02.2020

Arkivkode: 531

|               |                                   |             |                                                          |
|---------------|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | MOGENS THORSENS GATE 2            | Eiendom:    | 211/130/0/0                                              |
| Tiltakshaver: | SAMEIET MOGENS THORSENS<br>GATE 2 | Adresse:    | c/o Sebra Forvaltning AS,<br>Gladengveien 1, 0661 OSLO   |
| Søker:        | PIPE EKSPERTEN AS                 | Adresse:    | Postboks 2089, 1760 HALDEN                               |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus          | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av<br>bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Mogens Thorsens gate 2

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 07.02.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
SAMEIET MOGENS THORSENS GATE 2, c/o Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 OSLO



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

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

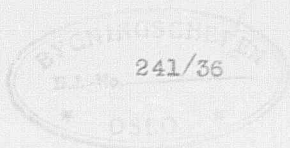
21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

V.D.

241/36



Duplikat I sendt Brandchefen.  
" II " Helserådet

## Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 2 Mogens Thorsens gate

Innlevert 4. febr. 1936.

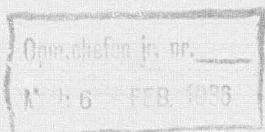
Attestert

16/p-38

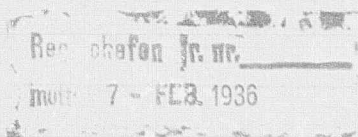
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5. febr. 1936.

*Ekspedisjons.*



Sendes hr. reguleringschefen.  
Grunnens grenser er vist med grønne  
linjer på situasjonsplanen Bl. 1.  
På korten tviler en refusjon på kr. 3084,27 for ervervelse  
av grunn til Vils Julls gate.



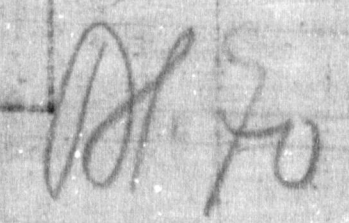
Oslo 9/2-1936

*Kiljaerhus*

*q. Lund*

57.57  
2mberettet





241/36

24  
20 MAJ 1936

U.S.



Andenæs Vvs AS  
St. Halvards gate 33  
0192 OSLO

Deres ref.:  
Geir Jansen

Vår ref. (saksnr.):  
202101516 - 12  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Semra Vladovic

Dato: 21.08.2023

Adresse: MOGENS THORSENS GATE 2A

Tiltakshaver: ELSE CECILIE LINDEMAN

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 211/130/0/0

Søker: Andenæs Vvs AS

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske  
installasjoner

## Ferdigattest - Mogens Thorsens gate 2 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nytt sluk i leilighet H0101, mottatt 27. juli 2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Semra Vladovic - saksbehandler**

**Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker



Kopi til:

ELSE CECILIE LINDEMAN, Mogens Thorsens gate 2A, 0264 OSLO



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

HERTZBERG VARMETEKNIKK AS

Huldreveien 11 1

0781 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201413167-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: May Holm

Dato: 05.10.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: MOGENS THORSENS GATE 2A Eiendom: 211/130/0/0

Tiltakshaver: MAGNUS HELDAL Adresse: MOGENS THORSENS GATE 2 A, 0264 OSLO

Søker: HERTZBERG Adresse: Huldreveien 11 1, 0781 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjjon av bygningstekniske installasjoner

## FERDIGATTEST - MOGENS THORSENS GATE 2 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413167 |            |      |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Ny plan                                                                     |            |      | 1/10   |

### Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2015 av:*

*May Holm - Saksbehandler*

*Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang*



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo

[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)

Sentralbord:

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

02 180

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Odin Prosjektering As  
Gladengveien 3B  
0661 OSLO

|               |                                                                              |                                         |                                                       |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Deres ref.:   | Vår ref. (saksnr.):<br>202101563 - 8<br><b>Oppgis alltid ved henvendelse</b> | Saksbehandler:<br>John Philip Santillan | Dato: 22.11.2023                                      |
| Adresse:      | MOGENS THORSENS GATE 2A                                                      | Eiendom:                                | 211/130                                               |
| Tiltakshaver: | NICOLAY STAFF                                                                | Søker:                                  | Odin Prosjektering As                                 |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                                                     | Tiltaksart:                             | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Mogens Thorsens gate 2A - H0201 - Sluk

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran og brannetting i forbindelse med rehabilitering av bad og flytting av kjøkken i en leilighet med bolignummer H0201 i Mogens Thorsens gate 2A., mottatt 19.11.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101563 |            |      |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Plantegning 2.etg Eksisterende plan og Ny plan                              | Unummerert |      | 1/8    |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>





Vennlig hilsen

**John Philip Santillan - saksbehandler**

**Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

NICOLAY STAFF, OBSERVATORIE TERRASSE 6 A, 0270 OSLO

## S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

**Vedtaksdato:** 17.10.1940

**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [194000560](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Med unntak kv. Drammensvn., Solligt., Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan   |
|-------------|----------|-----------------------|---------------------|----------|
| 171         | 20/4-37  | 27/10-1938            | 8/3-1939            | V B.II   |
| 172A        | 8/6-37   | 8/12-1938             | 3/2-1939            | V B.III  |
| 173         | 14/9-37  | 26/2-42               | 4/6-1942            | N B I    |
| 174         | 11/1-38  | 20/6-40               | 17/10-40            | V B I    |
| 177         | 27/9-38  | 16/10-42              | 22/12-42            | Grunerl. |
|             |          | 23/5-47               | 26/9-47             |          |
| 178         | 10/1-39  | 5/2-42                | 4/6-42              | Ø B III  |
| 179         | 2/5-39   | 30/10-46              | 17/7-47             | Ø B II   |
| 181         | 10/10-39 | 5/2-42                | 4/6-42              | N B II   |
| 182A        | 28/11-39 | 5/12-46               | 28/4-1947           | Ø B V    |
| 183         | 13/2-40  | 24/9-42               | 6/11-42             | Ø B IV   |
| 184         | 2/4-40   | 14/12-51              | 22/7-52             | Ø B I    |
| 188         | 6/5-41   | 22/2-42               | 6/11-42             | V B IV   |

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.  
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.  
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.  
Overkant hovedgesims ( d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig ( d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.  
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

#### SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekingen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.  
 Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.  
 Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.  
 Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.  
 Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).  
 På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).  
 På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

## 14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

## 15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

## 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

## 17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

## 18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønnefor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

## 19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

## S-4991

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Niels Juels gate 26, 28, 30, 32, 34 og 36, Gabels gate 25 og 27, Mogens Thorsens gate 2 og 4

**Vedtaksdato:** 31.01.2018

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201414342](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.





OSLO KOMMUNE

**DETALJREGULERING FOR NIELS JUELS GATE 26, 28, 30, 32, 34, 36, GABELS  
GATE 25 OG 27, MOGENS THORSENS GATE 2 OG 4**

**Reguleringsbestemmelser**

Detaljregulering for gnr/bnr 211/114, 211/115, 211/130, 211/132, 211/187, 211/189, 211/190, 211/191, 211/192, 211/193, 211/194, 999/104 og 999/61 m.fl.

Kartnummer OIB-201414342, datert 08.05.2017 og revidert 04.10.2017.

**Planens hensikt**

Hensikten med planen er å sikre fortsatt bevaring av planområdets bygningsmiljø, som er et godt bevart eksempel på 1930-tallets boligarkitektur. Planen har som intensjon å sikre bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner uendret, eller tilbakeført til opprinnelig/eldre utseende. I tillegg skal planen sikre muren mot Niels Juels gate og hovedpreget på omkringliggende utearealer, samtidig som at boligformålet videreføres.

**Fellesbestemmelser**

**1 Fellesbestemmelser for hele planområdet**

**1.1 Miljøfaglige forhold**

**1.1.1 Støy**

I avvikssonen, område B, kan det etableres boliger i gul og rød sone. Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell T-1442/2016.

**1.1.2 Overvann**

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert og ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt og valg av løsninger skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

**Bestemmelser til arealformål**

**2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

## **2.1 Boligbebyggelse**

### **2.1.1 Formål**

Det tillates kun boligformål.

## **3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

### **3.1 Kjøreveg**

Kjørevegen er felles for eiendommene 211/130, 211/132, 211/187, 211/189, 211/190, 211/192, 211/193 og 211/194.

Eiendommene 211/114 og 211/115 har felles adkomst fra Cato Guldbergs vei 999/104.

## **Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)**

## **4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)**

### **4.1 Andre sikringssoner (avløpstunnel) H190**

#### **4.1.1 Sikringssone**

Hensynssonen gjelder 8 meter til hver side fra ytre mål i avløpstunnelen langs hele traseen i planområdet, som markert i plankart. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å foreta sprengning eller pigging. Det vil ikke være anledning til å bore energibrønner i nærheten av tunnelen.

Tiltak i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunnelen ikke får skader eller senskade. Tiltak og tekniske løsninger innenfor hensynssone H190 skal kun utføres etter avtale med Vann- og avløpsetaten.

Tiltak og tekniske løsninger innenfor hensynssone H190 skal kun utføres etter avtale med Vann- og avløpsetaten. Særlige hensyn må tas til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c).

## **5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)**

### **5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570**

#### **5.1.1 Bygninger**

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, påbygget eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og etter at det er utført kulturminnefaglig vurdering. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, fasadematerialer m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og med en fasadeutforming som er tilpasset kulturmiljøet.

Reparasjoner, endringer og større vedlikeholdsarbeider på bygninger og uteareal som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med Byantikvaren. Alle tilsvarende søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

#### 5.1.2 Utomhusområder

Utearealene på boligeiendommene skal bevares med sin grønne hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Terreng, markdekke og hageelementer som trær, hellelegninger, murer, steinsettinger, rekkverk, trapper, gjerder o.l. skal bevares. Muren langs planavgrensningen i Niels Juels gate og Mogens Thorsens gate skal bevares. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med trær av tilsvarende art.

Med unntak av eksisterende anlegg med fast dekke eller ved reetablering av eldre anlegg på dokumentert grunnlag, skal alle åpne arealer på boligeiendommene ha vegetasjonsdekke. Det tillates ikke tette murer, gjerder eller hekker som privatiserer utearealer eller sperrer visuell kontakt gjennom området.

Opprinnelige stålkonstruksjoner brukt til tørking av klær på eiendommene 211/193 og 211/194 tillates supplert med tak for å kunne benyttes som sykkelkur. For eiendommer uten parkeringskjeller tillates oppført tilsvarende overdekket sykkelparkering. Konstruksjonene skal ikke bygges inntil bebyggelsen men fremstå som frittliggende, etableres på allerede asfalterte flater og trekkes unna hovedaksen igjennom planområdet. Konstruksjonene skal være transparente, ha tette tak og en maksimal høyde på 2.4 meter. Det tillates oppført ladestolper innenfor eksisterende asfalterte parkeringsareal.

Innenfor eiendomsgrensene til Mogens Thorsens gate 2 og Niels Juels gate 36 tillates ikke terrengendringer eller inngrep i terrenget utover ordinært hagearbeid og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innen eksisterende traseer og dybder. Grøfting, etablering av vanningsanlegg og lignende som forutsetter maskinelt inngrep, tillates ikke, med unntak av etablering av ladestolper og sykkelkur innen allerede asfalterte arealer. Ved eventuell dispensasjon skal Byantikvaren i forkant vurdere behov for arkeologisk undersøkelse jf. kulturminneloven §§ 9 og 8, 1. ledd.

## 6 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

### 6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Niels Juels gate 32, gnr. 211/bnr. 192 er vedtatt fredet den 10.02.2011 etter lov om kulturminner §§ 15 og 19. Innenfor hensynssonen gjelder fredningsbestemmelsene. Alt vedlikehold skal skje i



tråd med disse, og alle tiltak utover slikt vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved  
bystyrets vedtak av 31.01.2018, sak 19.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.02.2018

*Signy Volden*  
Signy Volden, bem

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



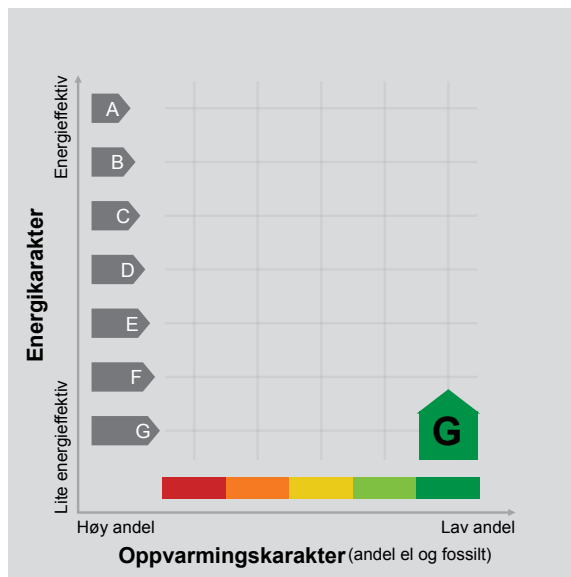
**Skann QR-koden**

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Mogens Thorsens gate 2A  |
| Postnummer        | 0264                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | OSLO                     |
| Gårdsnummer       | 211                      |
| Bruksnummer       | 130                      |
| Seksjonsnummer    | 7                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       |                          |
| Bygningsnummer    | 80493606                 |
| Bruksenhetsnummer |                          |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-120857 |
| Dato              | 15.05.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 3 324 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 3 324 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1936         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 70           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 4            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Bio-energi           |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon |





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 4: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømmingstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

### Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 25: Tetting av luftlekkasjer**

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