PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

TERNINGBEKK 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

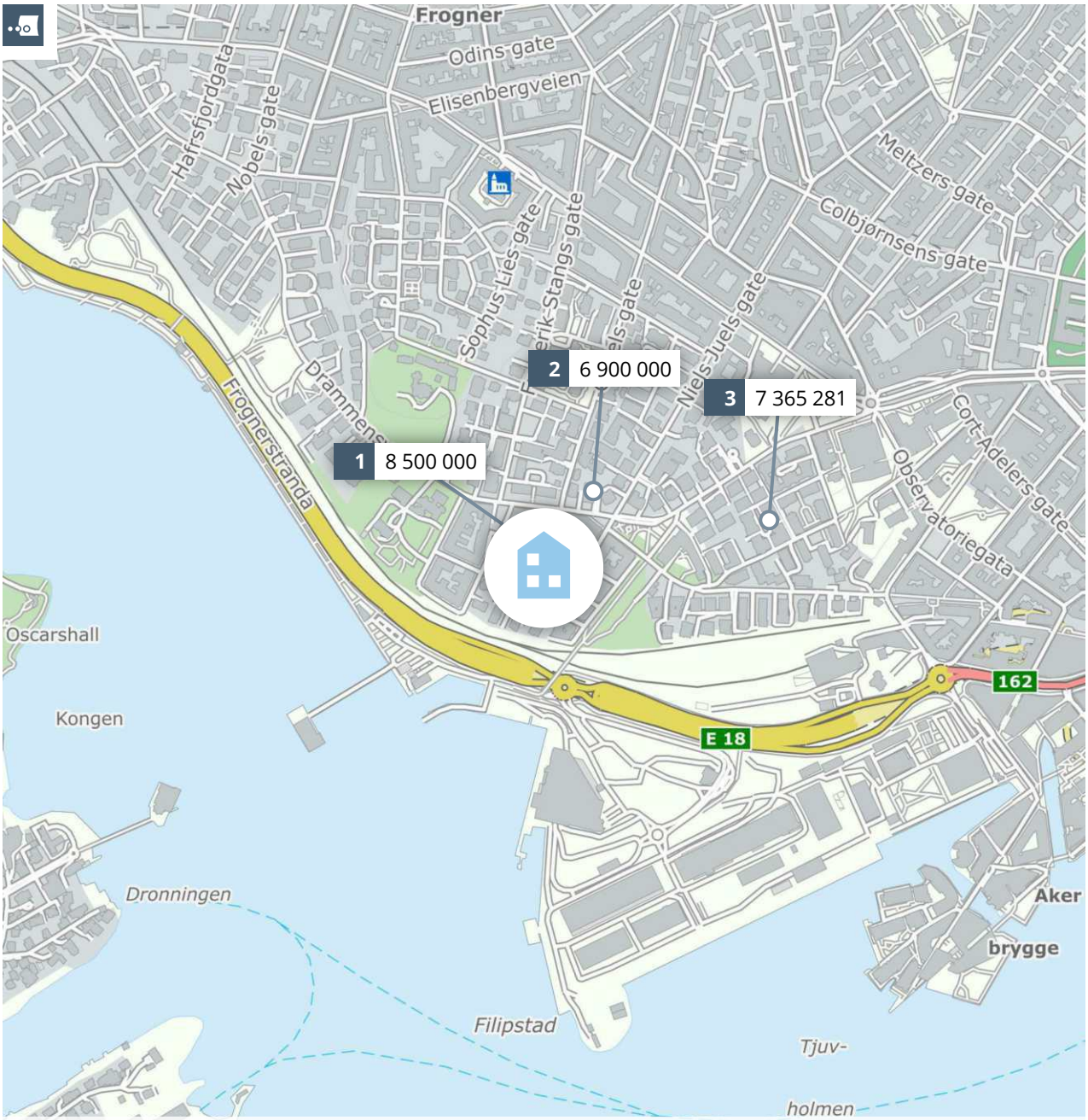
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TERNINGBEKK 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 10.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Terningbekk 2, 0272 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 211 BNR 102 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 1

Verdivurdert til

7 800 000

120 225	7 920 225	94 288
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	3 720
Formue	15 379
Soverom	2
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørn Farmanns gate 11 B 81 m² 1900 1. etg 2 sov	30.01.2026	8 700 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**104 938**
2 Drammensveien 53 75 m² 1977 1. etg 2 sov	05.06.2026	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**92 000**
3 Drammensveien 50 D 74 m² 1934 1. etg 2 sov	25.08.2026	7 500 000	**7 300 000**	65 281	7 365 281	**99 531**

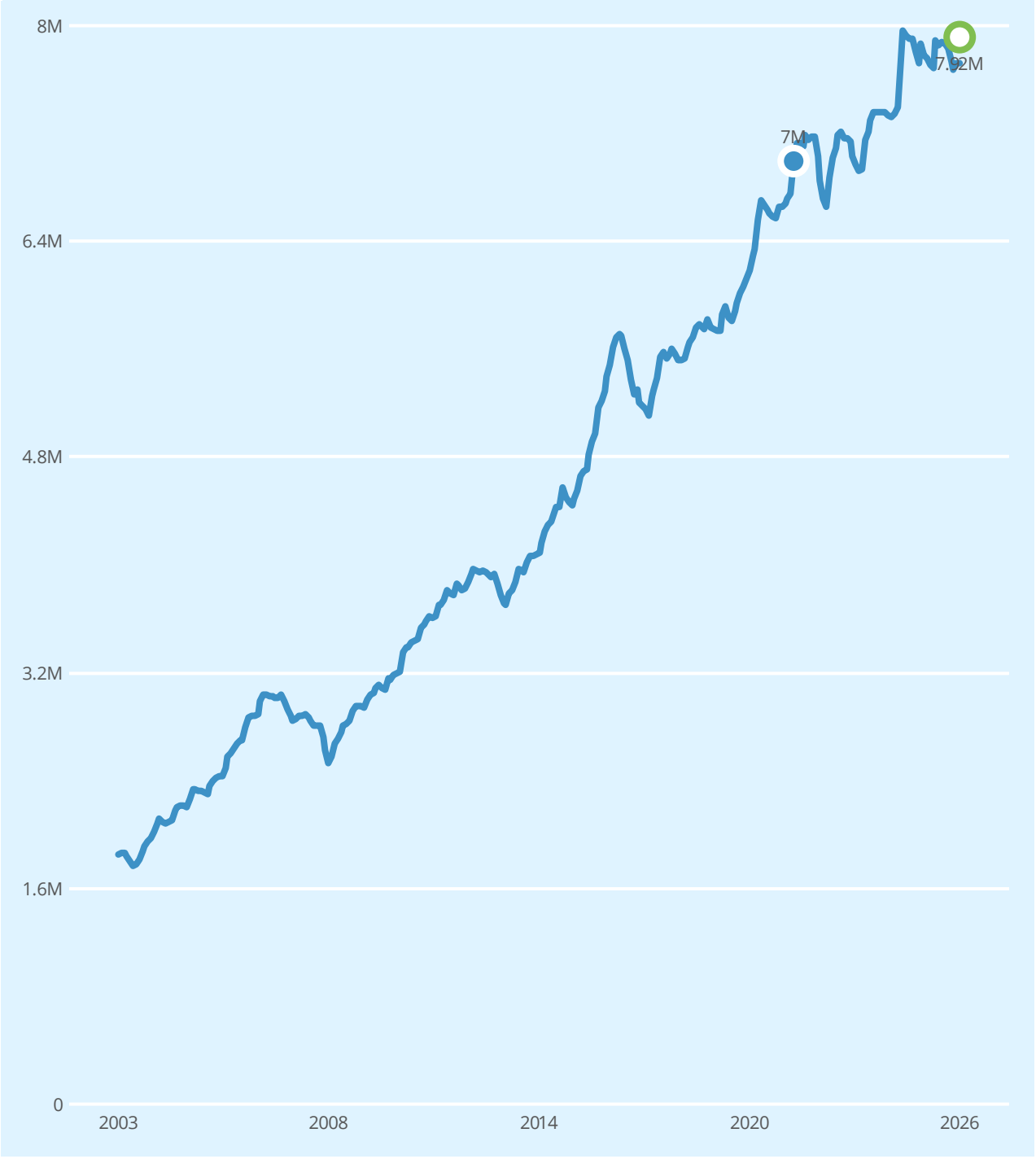
En svært lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet i klassisk bygg på Skillebekk. Leiligheten ligger fint til i 1. etasje med store vinduer og grønt utsyn fra flere av de store vinduene. Her får man en moderne standard fra 2015/2016 med pene overflater, pent kjøkken og delikat bad. Videre får man en svært god planløsning med 2 store soverom, stort bad, separat wc-rom, innvendig bod og stue/kjøkken i delvis åpen løsning. Her bor man svært attraktivt til i rolig gate på Skillebekk med kort vei til trikk, Solli plass, nærbutikk, Oslofjorden, samt et utvidet tilbud litt lenger opp på Frogner.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.11.2021	13.01.2022	18.03.2022	6 600 000	7 000 000	0	7 000 000

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets nå

23
leiligheter til salgs

16.7M
16.3M
15.9M
15 472 000 Prisantydning i snitt
15.1M
14.7M
14.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

11.3M
10.8M
10.3M
9 748 000 Prisantydning i snitt
9 261 000 Salgspris i snitt
8.8M
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

123 772 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

107 407 SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

94 288 Terningbekk 2 Totalpris 7 920 225

Tilstandsrapport

Terningbekk 2 , 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 102, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2390 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1601

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og består av entré, bad, separat wc- rom, bod, stue/kjøkken og to soverom.

Leilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård i mur oppført i 1896, Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Bygningen har yttervegger oppført i teglstein med hulmur, hvor fasaden er utvendig slemmet og pusset. Fasaden mot gaten har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Separat wc- rom: Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater og fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i bod. Avløpsledninger i plast og støpekern. Varmtvannsbereder på 150 l er plassert inne i skap på badet. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Elektrisk oppvarming. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

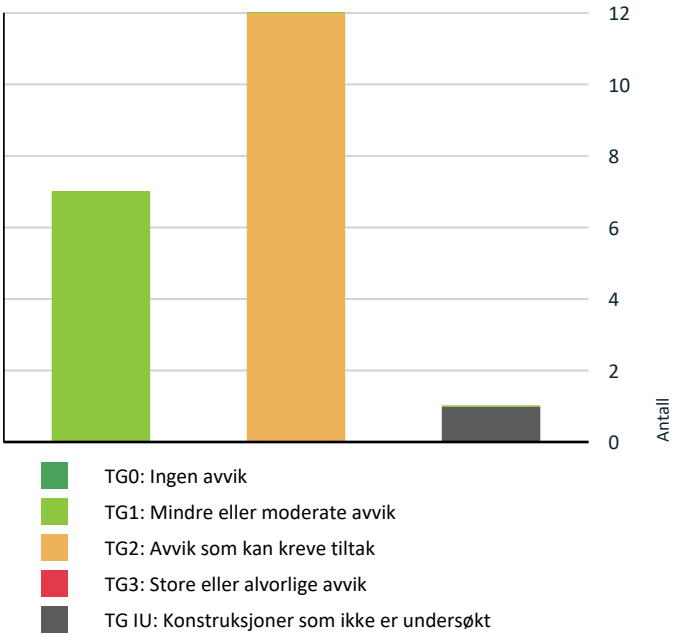
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Etter gjennomgang av tilgjengelige tegninger på kommunens nettsider har undertegnede identifisert flere ulike versjoner av boligens tegninger. Noen av disse stemmer overens med dagens situasjon, mens andre avviker. Det har ikke vært mulig å fastslå hvilken byggesak som inneholder de endelige godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk - 1	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Separat wc- rom > Sanitærutstyr	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Undertegnede har ikke kunnet fastslå produksjonsår for samtlige glass. Undertegnede har ikke kunnet fastslå produksjonsår for samtlige glass. Det ble imidlertid registrert ulike produksjonsår på enkelte av dem. Produksjonsår 2005 og 2010 ble registrert basert på merking.

Vurdering av avvik:
• Værslitt treverk med sprekker i overflaten. Det ble registrert slitte og utette tetningslister.
Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

Vurdering av avvik:
• Entredøren har synlig bruksslitasje og subber.

Konsekvens/tiltak
• Justering av døren anbefales for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Dette er et enkelt tiltak som normalt ikke medfører vesentlige kostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, samt riss- og sprekkdannelser på enkelte overflater. Noe som ikke er uvanlig for klassiske bygårder. Parkettgulv med brukslitasje og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Dørene har stedvis sårskader. Soveromsdørene har nedsatt funksjon og fremstår som trege i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Soveromsdørene har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Baderom med ukjent alder, da det ikke foreligger dokumentasjon som angir bygge eller renoveringstidspunkt. Badet har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

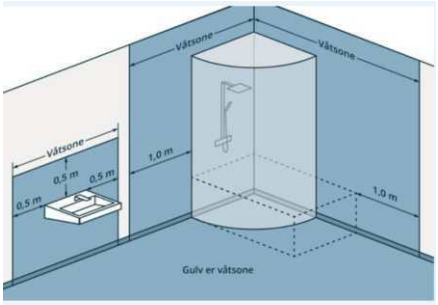
Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

• Baderomsdøren og stikkontakten til høyre for servanten er plassert innenfor våtsonen, men ingen av disse utsettes for direkte vannsprut. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at karm, listverk og baderomsdør behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

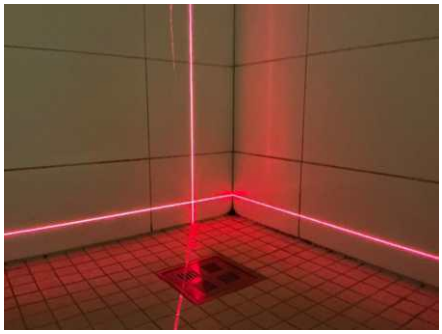
Vurdering av avvik:

• Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Enkelte dype og utette fuger. Baderomsgulv med ujevnheter, og enkelte svanker.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avvikene med svanker vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utbedring av bom, utskifting av enkeltfliser og korrigering av fall vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at fliser løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk - 1

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Membranen lar seg ikke kontrollere i sluket , gjennomføringer eller ved terskel, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen. Membran er eldre og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk er ofte mer utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Og slike lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til vanninntrengning gjennom vegger og gulv. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, og membransjiktet må sannsynligvis også fornyes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette arbeidet blir nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre begrensede felt, og veggene rundt badet er et "Senter" for de tekniske installasjonene for boligen og bygningen. Det ble blant annet registrert vannfordelerskap i veggene. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring av hull for fuktsøk i våtrom har undertegnede ikke valgt å gjennomføre dette, grunnet frykt og konsekvens av å bore i eventuelle vannrør, avløpsrør og strømførende ledninger, samt bryte brannskille mot sjakt. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

Tilstandsrapport



Stue: I forbindelse med boring av hull for fuktsøk ble det foretatt målinger med en veggscanner som indikerer at det er både vannrør, avløpsrør- og elektriske rør i de tilstøtende veggene til våtsonen.



Bod: I forbindelse med boring av hull for fuktsøk ble det foretatt målinger med en veggscanner som indikerer at det er både vannrør, avløpsrør- og elektriske rør i de tilstøtende veggene til våtsonen.



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot fellesareal og de andre veggen er i mur. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men med bruksslitasje, enkelte sår og svelling.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet.

Tilstandsrapport





Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TOALETTROM

1. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater og fliser. Takflatene består av malte takflater.





Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

1. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert klosett, servant og speil.

Vurdering av avvik:

• Det er montert gulvføler inne i inspeksjonsluken bak klosettet. Etter befaringen ble denne kontrollert av rørlegger som vurderte føleren som ute av drift.

Konsekvens/tiltak
• Montering av ny føler eller et tilsvarende system som stenger vannet ved eventuell lekkasje må påregnes ved et eierskifte.

1. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i bod.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og støpekern.

Vurdering av avvik:
• Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt, og de har dermed usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 150 l fra 2015 er plassert inne i skap på badet.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Elektrisk oppvarming. Innfelte lys i himling i bad.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen. Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

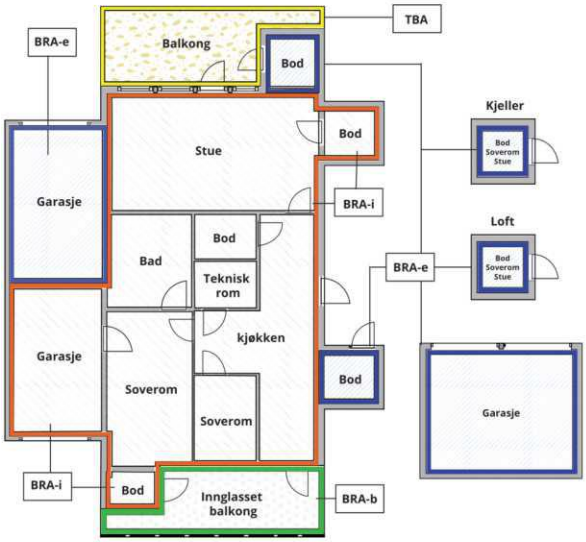
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	84			84	
Loft		2		2	
Kjeller		6		6	
SUM	**84**	**8**			
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, separat wc- rom, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0101. Takhøyden varierer fra ca. 2,6 - 2.95 meter.

Fellesareal:
Bod på loft med skråtak på ca. 2 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Bod i kjeller på ca. 6 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 83,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Etter gjennomgang av tilgjengelige tegninger på kommunens nettsider har undertegnede identifisert flere ulike versjoner av boligens tegninger. Noen av disse stemmer overens med dagens situasjon, mens andre avviker. Det har ikke vært mulig å fastslå hvilken byggesak som inneholder de endelige godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Steinar Johannes Haugerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	102		1	586.6 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Terningbekk 2

Hjemmelshaver
Haugerud Steinar Johannes

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Terningbekk 2	98 / 1348	823994222

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Skillebekk/Frogner i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og trikk i nærheten. Kort vei til sentrum av Oslo sentrum og alle byens fasiliteter. Kort avstand til Karl Johans gate, Bogstadveien, Thereses gate, Slottsparken, Nationaltheatret, Aker Brygge og Grünerløkka. Cafeer, restauranter, butikker i umiddelbar nærhet. Frognerparken, Stensparken med rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Terningbekk 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823 994 222. Sameiet ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og består av 9 seksjoner. Tomten er på 586,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 211-102.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1896, Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Bygningen har yttervegger oppført i teglstein med hulmur, hvor fasaden er utvendig slemmet og pusset. Fasaden mot gaten har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.06.2026	Signert 04.06.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	09.09.2026	
3	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260355
Addresse	Terningbekk 2		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Steinar Johannes Haugerud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

28.02.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige (innbo). Villa/hus?

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tvist med Oscar Hellesnes ang et opprettet boretslag i en av leilighetene.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Steinar Johannes Haugerud*

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Isabel Limi
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260355 . Vår ref.: 3898-1-1 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Terningbekk 2
Organisasjonsnr:	823994222
Seksjonseier:	Haugerud, Steinar Johannes
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1
Adresse:	Gabelsgate 5, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	211
Bnr.	102

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86784647.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 950231.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Merk at styret kun har søkt om lån og det kan godt være at låneopptaket ikke blir reelt

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208815601
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,95%
Restsaldo	1 653 718,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 11 162,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	10 388,00	
Kabel-tv	774,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	838,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 677,-
Annen formue:	15 379,-
Gjeld:	34 590,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208815601
Restsaldo:	120 225,80
Kapitalkostnader:	1 469,13
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 225,76,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: terningbekk2@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3898
SAMEIET TERNINGBEKK 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TERNINGBEKK 2

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

Dato, tid og sted for årsmøtet:

20.5.2026 kl 18:00

Drammensveien 288, 0282 OSLO

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Budsjett 2026 og 2027
8. Nytt vedtektspunkt 4A
9. Endring av vedtektenes Punkt 5

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TERNINGBEKK 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ilan Eini er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexandra Skaug og Mariann Di Turi Torfelt er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3898 Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsrapport 2025 2026.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Gjeldende styre er valgt for 2 år og sitter til årsmøte 2027. Varaene beholdes i et år til

Roller og kandidater

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

- Ilan Eini

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

- Jørn Skaug
- Michael Bowe

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

- Mariann Di Turi Torfelt
- Vito Di Turi Torfelt

Sak 7

Budsjett 2026 og 2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Budsjett vedtas

Forslag til vedtak

Budsjett vedtas

Sak 8

Nytt vedtektspunkt 4A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget til nytt punkt 4A gjelder styregodkjennelse ved overdragelse av seksjon, og er ment å gi sameiet en viss kontroll med hvem som trer inn som eiere eller reelle brukere. Bestemmelsen er (nok nødvendig) utformet med et saklighetsvilkår, slik at godkjennelse ikke kan nektes vilkårlig, men der det foreligger en konkret og saklig grunn. Har man ikke et slikt saklighetsvilkår er det fare for at bestemmelsen kan settes til side, og det er nok heller ikke ønskelig for seksjonseierne at de seksjonseierne som til enhver tid sitter i styret kan gripe *for kraftig inn* dersom det ikke er (saklig) grunnlag for å nekte.

(NYTT PUNKT) 4 A. STYREGODKJENNELSE VED OVERDRAGELSE AV SEKSJON OG ANDELER I BORETTSLAG (Jfr. Esl. § 24)

Overdragelse av en seksjon i sameiet, herunder overdragelse av andel i et borettslag, som eier en eller flere seksjoner i sameiet, forutsetter styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret skal gi sin beslutning om godkjenning eller avslag innen fire uker etter at skriftlig søknad med nødvendige opplysninger om erververen er mottatt.

Avslag kan gis dersom det foreligger saklig grunn. Avslag kan ikke begrunnes i erververs kjønn, legning, religion, etniske opprinnelse eller andre usaklige hensyn.

Selger og erverver er solidarisk ansvarlige for at overdragelsen ikke gjennomføres uten at godkjenning foreligger eller fristen er utløpt uten avslag. Gjennomføres overdragelse i strid med denne bestemmelsen, kan styret kreve at erverver overdrar seksjonen eller andelen videre, innen en rimelig frist. Sameiet kan begjære tvangssalg etter eierseksjonsloven §38 dersom vilkårene for øvrig er oppfylt.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved stiftelse av og endringer i en rettighetsstruktur – herunder opprettelse av eller endring i et indre borettslag i en seksjon – som medfører at nye fysiske eller juridiske personer overtar faktisk eksklusiv bruksrett til en boenhet i sameiet.

Styrets innstilling

Nytt punkt 4A om styregodkjennelse ved overdragelse bygger på eierseksjonsloven § 24, som tillater begrensninger i rettslig råderett i vedtektene dersom de berørte samtykker, jf. § 24 annet ledd.

Styret ser at det er behov for å beskytte sameiet med en slik endring

Forslag til vedtak

Nytt vedtektspunkt 4A tas inn som beskrevet over.

Sak 9

Endring av vedtektenes Punkt 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget til revidert punkt 5 bygger på dagens regulering, men er strammet opp for å gjøre skillet mellom varslingsplikt, krav om styresamtykke og krav om årsmøtets samtykke tydeligere. Bakgrunnen er særlig at tidligere formuleringer har vist seg å kunne gi rom for uklarhet om når seksjonseier må innhente forhåndssamtykke før ombyggingstiltak igangsettes, slik begge dommene har påpekt tidligere. Forslaget er ganske detaljert – og så tydelig, at det ikke skal være mulig å unndra seg vedtektenes krav.

Det er derfor foreslått presisert at inngrep i felles konstruksjoner, etasjeskillere, brannskiller og tekniske fellesanlegg krever skriftlig forhåndssamtykke, uavhengig av seksjonseiers egen vurdering av skadepotensialet. Videre er det tatt inn en uttrykkelig regel om at tiltak som krever sameiets samtykke etter eierseksjonsloven § 49, eller som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene, ikke kan fremmes eller igangsettes uten at nødvendig samtykke fra sameiet foreligger på forhånd. For å gjøre bestemmelsen noe mer praktisk håndhevbar, er det også inntatt krav til dokumentasjon, ettersyn og adgang til å kreve tilbakeføring dersom arbeider er utført uten nødvendig samtykke.

(REVIDERT) PUNKT 5. FYSISK RÅDERETT OG PLIKTER (Jfr. Esl. § 25, § 32, § 33 og § 49)

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere.

5.1 Varslingsplikt – alle arbeider av betydning for gårdens infrastruktur

Dersom en seksjonseier ønsker å foreta endringer i sin seksjon med hensyn til rør- og avløpsopplegg, elektriske anlegg, ventilasjon, brann- og brannskiller, etasjeskillere, bærende konstruksjoner eller andre felles installasjoner og konstruksjoner som kan ha betydning for gårdens infrastruktur eller for øvrige sameiere, skal sameiets styre ved styrelederen varsles skriftlig minst én måned før arbeidene igangsettes. Varselet skal inneholde en beskrivelse og dokumentasjon av tiltakets art og omfang, angivelse av berørte bygningsdeler, plan- og detaljerte situasjonstegninger der dette er relevant, samt opplysning om hvem som skal utføre arbeidene. Styreleder skal deretter straks videresende varselet til de øvrige sameierne. Formålet med varslingsplikten er dels å sikre at styret til enhver tid har oversikt over gårdens infrastruktur, og dels å gi sameiet anledning til å vurdere om arbeidene krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke.

5.2 Samtykke fra styret

I tillegg til varslingsplikten etter punkt 5.1 kreves styrets skriftlige forhåndssamtykke for arbeider som berører sameiets fellesareal, fellesanlegg eller felles konstruksjoner, herunder etasjeskillere, bærende vegger og konstruksjoner, stubloftsleire og øvrig isolasjonsfyll som er en del av etasjeskillere, felles rør- og avløpsopplegg, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg og brannskiller – uavhengig av om seksjonseier mener at arbeidene ikke vil påvirke konstruksjoners bære- eller brannmotstand. Plikten til å innhente forhåndssamtykke inntrer ved selve inngrepet i slike konstruksjoner og anlegg, og ikke kun dersom påregnelig skade faktisk oppstår eller kan sannsynliggjøres. Styret har rett til å stille krav til dokumentasjon, fagkyndig tilsyn og rapportering som vilkår for å gi samtykke, samt at sameiet kan kreve at søknaden for tiltaket til Plan- og Bygningsetaten ansvarsbelegges med erklæringer fra relevante rådgivende ingeniører, herunder, men ikke begrenset til:

Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2, Erklæring om UTF sanitær i tiltaksklasse 2, Erklæring om PRO konstruksjon og utførelse for inngrep i konstruksjon i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet. Videre kan sameiet kreve erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brannsikkerhet ved ansvarlig rådgivende ingeniør brann, RIBr, i tiltaksklasse 2, herunder utarbeidelse eller oppdatering av brannkonsept som uttrykkelig vurderer tiltakets betydning for brannceller, brannmotstand, rømningsveier, gjennomføringer, sjakter, etasjeskillere og øvrige brannskillende konstruksjoner, samt ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet ved kontrollerende RIBr i tiltaksklasse 2, med særskilt kontroll av at prosjektert løsning ivaretar gjeldende krav til brannsikkerhet, og ikke svekker byggets eksisterende branntekniske funksjoner.

5.3 Samtykke fra årsmøtet

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter eierseksjonsloven § 49 krever årsmøtets samtykke, herunder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g, kan ikke igangsettes før årsmøtet, med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer, har gitt sitt skriftlige samtykke. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

5.4 Søknad til bygningsmyndighetene – krav om sameiets forhåndssamtykke

Ethvert tiltak som er søknadspliktig overfor plan- og bygningsmyndighetene, og som berører sameiets eiendom, fellesareal eller felles konstruksjoner, eller som er av en slik art eller et slikt omfang at det etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke, kan ikke søkes om eller meldes til plan- og bygningsmyndighetene uten at det aktuelle samtykket fra styret eller årsmøtet foreligger på forhånd. Søknad eller melding som er fremsendt til bygningsmyndighetene uten slikt forhåndssamtykke, gir ikke seksjonseieren noen rett til å igangsette arbeidene.

5.5 Dokumentasjonsplikt og ettersynsrett

En seksjonseier som gjennomfører tiltak som krever varsel, styrets samtykke eller årsmøtets samtykke etter denne bestemmelsen, plikter å overlevere fullstendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til styret senest ved ferdigstillelse av arbeidene. Styret, eller den styret utpeker, har rett til adgang til seksjonen for å foreta ettersyn av berørte bygningsdeler og installasjoner under og etter pågående arbeider, og seksjonseieren plikter å gi slik adgang uten ugrunnet opphold. Nektelse av å gi adgang, eller unnlatelse av å fremlegge dokumentasjon, anses som mislighold av vedtektene. Styret har også adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av rør mv., elektriske ledninger mv., installasjoner og annet når det er nødvendig av hensyn til sameiet og de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

5.6 Konsekvenser av arbeider utført uten påkrevd samtykke – pålegg om tilbakeføring

Dersom en seksjonseier gjennomfører arbeider som krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven, uten at slikt samtykke er innhentet, er arbeidene å anse som urettmessig utført overfor sameiet. Sameiet kan i slike tilfeller kreve at seksjonseieren for egen regning tilbakefører seksjonen og alle berørte bygningsdeler og installasjoner til den stand de hadde forut for de urettmessig utførte arbeidene, med mindre sameiet gir etterfølgende skriftlig godkjenning av de utførte arbeidene og disse dokumenteres forsvarlig i henhold til punkt 5.5. Kravet om tilbakeføring kan gjøres gjeldende uavhengig av om det er påvist konkrete skader som følge av arbeidene. Dersom seksjonseieren ikke etterkomme et krav om tilbakeføring innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko, og kostnader knyttet til dette kan kreves dekket med prioritet innenfor sameiets lovbestemte panterett etter eierseksjonsloven § 31.

Gjentatte brudd på varslingsplikt eller brudd på krav om forhåndssamtykke etter denne bestemmelsen, anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 38.

5.7 Fellesareal ute og inne

Fellesareal ute og inne skal benyttes på en forsvarlig måte og uten at det er til sjenanse for andre i sameiet. Alle installasjoner i fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets fasader, vinduer, ytterdører, markiser eller utvendige farger, må godkjennes av styret eller årsmøtet i samsvar med punkt 8 i vedtektene.

Styrets innstilling

Revidert punkt 5 er utformet slik at det klarere og uttrykkelig regulerer skillet mellom ren varslingsplikt, krav om styrets samtykke og krav om sameiermøtets samtykke med kvalifisert flertall. Innholdet bygger på og styrker nåværende punkt 5, og er utformet for å imøtekomme den kritikken tingretten og lagmannsretten rettet mot den tidligere formuleringens uklarhet og manglende presisjon. Punktet er omfattende – men likevel forsøkt å gjøre så tydelig at det ikke skal kunne oppstå tvil eller misforståelser som en seksjonseier kan vri seg unna senere.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5 endres som beskrevet

SAMEIET TERNINGBEKK 2
ORG.NR. 823994222, KLIENTNR. 3898

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	605 672	549 749	590 216	691 578
Andre inntekter	3	1 000 000	696 798	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 605 672**	**1 246 547**	**590 216**	**691 578**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 410	0	0
Styrehonorar		0	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-31 904	-30 676	-30 676	-33 500
Konsulenthonorar		-890 657	-322 442	-513 240	0
Drift og vedlikehold	4	-489 724	-348 985	-132 313	-71 000
Forsikringer		-122 940	-97 410	-86 111	-116 892
Kommunale avgifter	5	-242 453	-214 340	-248 731	-281 050
Energi/fyring	6	-67 747	-73 385	-84 012	-73 385
TV-anlegg/bredbånd		-47 463	-43 024	-38 767	-44 745
Andre driftskostnader	7	-42 081	-28 700	-26 005	-39 098
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 934 969**	**-1 170 372**	**-1 169 855**	**-669 669**
DRIFTSRESULTAT		**-329 297**	**76 175**	**-579 639**	**21 909**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	11 531	11 662	793	0
Finanskostnader	9	-36 825	-23 305	-12 656	-19 222
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-25 294**	**-11 643**	**-11 863**	**-19 222**
ÅRSRESULTAT		**-354 591**	**64 532**	**-591 502**	**2 687**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	64 532
Fra opptjent egenkapital:	-90 086	0
Udekket tap:	-264 505	0

SAMEIET TERNINGBEKK 2
ORG.NR. 823994222, KLIENTNR. 3898

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		212 562	69 467
Forskuddsbetalte kostnader		75 953	70 122
Driftskonto OBOS-banken		29 243	281 779
SUM OMLØPSMIDLER		**317 758**	**421 368**
SUM EIENDELER		**317 758**	**421 368**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	90 086
Udekket tap	10	-264 505	0
SUM EGENKAPITAL		**-264 505**	**90 086**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	475 845	263 268
Gjeld til eier/andre	12	-2 000	
SUM LANGSIKTIG GJELD		**473 845**	**263 268**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 562	37 980
Leverandørgjeld		97 657	29 951
Påløpte renter		199	118
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**108 418**	**68 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**317 758**	**421 368**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Terningbekk 2

Ilan Eini Jørn Sveinung Skaug Michael Bowe

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	571 616
Kabel-tv	34 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**605 672**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innkrevd ekstra felleskostnader	100 000
Kapitalinnkalling	900 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000 000**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-429 849
Kostnader dugnader	-499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-489 724**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-155 791
Feie- og tilsynsgebyr	-8 748
Renovasjonsgebyr	-77 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-242 453**

NOTE 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 747
SUM ENERGI / FYRING	**-67 747**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-18 600
Snørydding	-17 820
Andre driftskostnader	-138
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 188
Andre kontorkostnader	-1 348
Bank- og kortgebyr	-2 082
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-907
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-42 081**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	10 855
Renter av driftskonto i OBOS-banken	676
SUM FINANSINNTEKTER	**11 531**

NOTE 9

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-20 915
Pantegjeldsrenter	-15 831
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	**-36 825**

NOTE 10

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-300 000	
Nedbetalt tidligere	36 732	
Nedbetalt i år	23 416	
		-239 852
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 007	
		-235 993
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-475 845**

NOTE 12

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til eiere/andre	2 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**2 000**

ÅRSRAPPORT FOR 2025/2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ilan Eini	Jomfrustien 4 B
Styremedlem	Michael Bowe	Vallegata 21
Styremedlem	Jørn Sveinung Skaug	Østerliveien 31 D
Varamedlem	Vito Torfelt	Åsveien 12
Varamedlem	Mariann Di Turi Torfelt Bowe	Borgen, Asker

Generelle opplysninger om Sameiet Terningbekk 2
Sameiet består av 9 seksjoner.
Sameiet Terningbekk 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823994222, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 102

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Terningbekk 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
- Styre har avholdt 8 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.
    - Det har vært nok et krevende år med en større arbeidsbelastning for styret grunnet pågående konflikt med seksjon 9

Fremtidige planer:
- Så snart det er økonomisk forsvarlig vil arbeidet med vedlikeholdsplanen bli gjenopptatt

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Grunnet pågående konflikt og generelt økende kostnadsnivå ble 1.000.000 innbetalt ekstraordinært. Se eget vedlegg med årsregnskap for 2025.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026 og 2027

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026/2027.
Tallene er lagt til i styrerommet for bedre oppfølging.
Grunnet fortsatt konflikt med seksjon 9 og ny rettsak berammet til Juni 2026 har budsjettet for 2026 nokså stor usikkerhet så styret må korrigere den økonomiske kursen fortløpende.

2027 er lagt opp økonomisk som et normal året uten noen store investeringer da vi håper at konfliktene er bak oss. Inntekter og utgifter er justert med 4%.

BESKYTTET

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Regnskap hittil i år	Budsjettutkast 2027	Budsjett 2027	
− INNKREVDE FELLESKOSTNADER	605 672	691 578	302 836	0	720 000	
− 3600 Felleskostnader fast eiendom	605 672	691 578	302 836	0	720 000	e
Felleskostnader	0	691 578	0	0	720 000	e
Felleskostnader	571 616	0	285 808	0	0	e
Kabel-tv	34 056	0	17 028	0	0	e
− ANDRE INNTEKTER	1 000 000	550 000	450 000	0	0	
+ 3900 Annen driftsrelatert inntekt	1 000 000	550 000	450 000	0	0	e
INNTEKTER	**1 605 672**	**1 241 578**	**752 836**	**0**	**720 000**	
+ STYREHONORAR	0	−10 000	0	0	0	
+ FORRETNINGSFØRERHONORAR	−31 904	−33 500	−33 147	0	−34 438	
− KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	−890 657	−750 000	−440 647	0	0	
− 6720 Honorar Konsulent/rådgivning	199 204	50 000	28 663	0	0	e
ANNET1	84 550	50 000	26 663	0	0	e
OEF	1 148	0	0	0	0	e
6725 Honorar for juridisk bistand	691 453	700 000	411 985	0	0	e
− DRIFT OG VEDLIKEHOLD	−489 724	−161 000	−3 900	0	−1 000	
6601 Drift/vedl.hold bygninger	59 376	80 000	3 900	0	0	e
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	429 849	80 000	0	0	0	e
6640 Kostnader dugnader	499	1 000	0	0	1 000	e
− FORSIKRINGER	−122 940	−116 892	−62 346	0	−130 000	
7500 Forsikringspremie	122 940	116 892	62 346	0	130 000	e
+ KOMMUNALE AVGIFTER	−242 453	−281 050	−124 038	0	−254 241	
+ ENERGI / FYRING	−67 747	−73 385	−35 096	0	−70 000	
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	−47 463	−44 745	−27 215	0	−56 607	
− ANDRE DRIFTSKOSTNADER	−42 081	−31 803	−12 818	0	−38 250	
6360 Renhold	18 600	20 000	6 744	0	19 000	e
6780 Snørydding	17 820	10 553	5 375	0	18 000	e
6790 Annen driftskostnader	138	0	0	0	0	e
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 188	0	0	0	0	e
6890 Annen kontorkostnad	1 348	0	0	0	0	e
7740 Ørekorreksjon / opprydning av reskontro	−1	0	0	0	0	e
7770 Bank- og kortgebyr	2 082	1 250	699	0	1 250	e
7780 Velferdskostnader	907	0	0	0	0	e
DRIFTSKOSTNADER	**−1 934 969**	**−1 502 375**	**−739 208**	**0**	**−584 536**	
DRIFTSRESULTAT	**−329 297**	**−260 797**	**13 628**	**0**	**135 464**	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
+ FINANSINNTEKTER	11 531	0	0	0	0	
+ FINANSKOSTNADER	−36 825	−19 222	−12 157	0	−25 000	
FINANSPOSTER	**−25 294**	**−19 222**	**−12 157**	**0**	**−25 000**	
RESULTAT	**−354 591**	**−280 019**	**1 471**	**0**	**110 464**	
LÅNEOPPTAK	0	164	0	0	0	
AVDRAG PÅ LÅN	−212 577	44 164	10 848	48 000	48 000	
ENDRING LIKVIDITET	**−142 014**	**−324 019**	**−9 377**	**−48 000**	**62 464**	

Inntekter Felleskostnader
I 2026 er det til nå innkrevet 450.000 i ekstraordinære felleskostnader.

Seksjon 9 har fortsatt ikke betalt felleskostnader og skylder nå 286.719 kroner i ubetalte felleskostnader. Videre er Sameiet tilkjent 100.000 av høyesterett fra seksjon 9 for saksomkostninger som heller ikke er betalt. Sameiet skal også tilgodesees med renter for disse beløpene og advokatutgifter vi har hatt til nå med inndrivelse.
Renteinntekter og eventuelle advokatutgifter sameie får tilbake fra inndrivelsesprosessen er ikke medtatt i budsjett.

Det er søkt om 200.000 i økt lån fra OBOS banken for å dekke kortsiktig likviditetsutfordringer. Dette lånet er heller ikke medtatt i budsjett.

BESKYTTET

For 2027 er det foreslått en økning av felleskostnader på 4% for å dekke det generelle økende kostnadsnivået.

Honorar styreleder
Pga av høye kostnader så avstår styreleder fra honorar i 2027.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
For 2027 er budsjett økt med 4% i forhold til 2026 nivået.

Forsikring
For 2027 er budsjett økt med 4% i forhold til 2026 nivået.

Drift og vedlikehold
Grunnet ny rettssak i 2026 forventes det utgifter til konsulent innen Brannetterforskning for ca 80.000 til bistand ifm rettssaken.
I 2027 er budsjett satt til 0 for begge poster

Juridisk bistand
Budsjett er justert for 2026 med brukt hittil og forventede utgifter på ca. 780.000 for gjennomføring av rettssak på advokat og ytterligere 80.000 for fagkyndige.
I tillegg er det budsjettert med 30.000 for å føre inndrivelsessaken.

Budsjett for 2027 er satt til 0.

Når resultat av rettsak er kjent må sameiet innkalle til nytt årsmøte for å håndtere utfallet og planlegge økonomien i sameiet deretter.

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TERNINGBEKK 2

Organisasjonsnummer: 823994222
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Drammensveien 288.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Ilan Eini er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Ilan Eini foreslått. Som protokollvitner ble Alexandra Skaug og Mariann Torfelt foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ Vedtatt.

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

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Gjeldende styre er valgt for 2 år og sitter til årsmøte 2027. Varaene beholdes i et år til

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ilan Eini

Følgende stilte til valg:
Ilan Eini

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Michael Bowe
Jørn Sveinung Skaug

Følgende stilte til valg:
Michael Bowe
Jørn Sveinung Skaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Torfelt
Vito Torfelt

Følgende stilte til valg:
Mariann Torfelt
Vito Torfelt

Innstilling:

Gjeldende styre er valgt for 2 år og sitter til årsmøte 2027. Varaene beholdes i et år til

Forslag til vedtak:
Styret fortsetter i et år til

✓ Vedtatt.

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

7. Budsjett 2026 og 2027

Innstilling
Budsjett vedtas

Forslag til vedtak:
Budsjett vedtas

✓ Vedtatt.

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

8. Nytt vedtektspunkt 4A

Forslaget til nytt punkt 4A gjelder styregodkjennelse ved overdragelse av seksjon, og er ment å gi sameiet en viss kontroll med hvem som trer inn som eiere eller reelle brukere. Bestemmelsen er (nok nødvendig) utformet med et saklighetsvilkår, slik at godkjennelse ikke kan nektes vilkårlig, men der det foreligger en konkret og saklig grunn. Har man ikke et slikt saklighetsvilkår er det fare for at bestemmelsen kan settes til side, og det er nok heller ikke ønskelig for seksjonseierne at de seksjonseierne som til enhver tid sitter i styret kan gripe for kraftig inn dersom det ikke er (saklig) grunnlag for å nekte.

(NYTT PUNKT) 4 A. STYREGODKJENNELSE VED OVERDRAGELSE AV SEKSJON OG ANDELER I BORETTSLAG (Jfr. Esl. § 24)

Overdragelse av en seksjon i sameiet, herunder overdragelse av andel i et borettslag, som eier en eller flere seksjoner i sameiet, forutsetter styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret skal gi sin beslutning om godkjenning eller avslag innen fire uker etter at skriftlig søknad med nødvendige opplysninger om erververen er mottatt.

Avslag kan gis dersom det foreligger saklig grunn. Avslag kan ikke begrunnes i erververs kjønn, legning, religion, etniske opprinnelse eller andre usaklige hensyn.

Selger og erverver er solidarisk ansvarlige for at overdragelsen ikke gjennomføres uten at godkjenning foreligger eller fristen er utløpt uten avslag. Gjennomføres overdragelse i strid med denne bestemmelsen, kan styret kreve at erverver overdrar seksjonen eller andelen videre, innen en rimelig frist. Sameiet kan begjære tvangssalg etter eierseksjonsloven §38 dersom vilkårene for øvrig er oppfylt.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved stiftelse av og endringer i en rettighetsstruktur – herunder opprettelse av eller endring i et indre borettslag i en seksjon – som medfører at nye fysiske eller juridiske personer overtar faktisk eksklusiv bruksrett til en boenhet i sameiet.

Innstilling

Nytt punkt 4A om styregodkjennelse ved overdragelse bygger på eierseksjonsloven § 24, som tillater begrensninger i rettslig råderett i vedtektene dersom de berørte samtykker, jf. § 24 annet ledd.

Styret ser at det er behov for å beskytte sameiet med en slik endring

Forslag til vedtak:

Nytt vedtektspunkt 4A tas inn som beskrevet over.

✓ Vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer:0

Flertallskrav: Alminnelig (67%)

9. Endring av vedtektenes Punkt 5

Forslaget til revidert punkt 5 bygger på dagens regulering, men er strammet opp for å gjøre skillet mellom varslingsplikt, krav om styresamtykke og krav om årsmøtets samtykke tydeligere. Bakgrunnen er særlig at tidligere formuleringer har vist seg å kunne gi rom for uklarhet om når seksjonseier må innhente forhåndssamtykke før ombyggingstiltak igangsettes, slik begge dommene har påpekt tidligere. Forslaget er ganske detaljert – og så tydelig, at det ikke skal være mulig å unndra seg vedtektenes krav.

Det er derfor foreslått presisert at inngrep i felles konstruksjoner, etasjeskillere, brannskiller og tekniske fellesanlegg krever skriftlig forhåndssamtykke, uavhengig av seksjonseiers egen vurdering av skadepotensialet. Videre er det tatt inn en uttrykkelig regel om at tiltak som krever sameiets samtykke etter eierseksjonsloven

§ 49, eller som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene, ikke kan fremmes eller igangsettes uten at nødvendig samtykke fra sameiet foreligger på forhånd. For å gjøre bestemmelsen noe mer praktisk håndhevbar, er det også inntatt krav til dokumentasjon, ettersyn og adgang til å kreve tilbakeføring dersom arbeider er utført uten nødvendig samtykke.

(REVIDERT) PUNKT 5. FYSISK RÅDERETT OG PLIKTER (Jfr. Esl. § 25, § 32, § 33 og § 49)

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere.

5.1 Varslingsplikt – alle arbeider av betydning for gårdens infrastruktur

Dersom en seksjonseier ønsker å foreta endringer i sin seksjon med hensyn til rør- og avløpsopplegg, elektriske anlegg, ventilasjon, brann- og brannskiller, etasjeskillere, bærende konstruksjoner eller andre felles installasjoner og konstruksjoner som kan ha betydning for gårdens infrastruktur eller for øvrige sameiere, skal sameiets styre ved styrelederen varsles skriftlig minst én måned før arbeidene igangsettes. Varselet skal inneholde en beskrivelse og dokumentasjon av tiltakets art og omfang, angivelse av berørte bygningsdeler, plan- og detaljerte situasjonstegninger der dette er relevant, samt opplysning om hvem som skal utføre arbeidene. Styreleder skal deretter straks videresende varselet til de øvrige sameierne. Formålet med varslingsplikten er dels å sikre at styret til enhver tid har oversikt over gårdens infrastruktur, og dels å gi sameiet anledning til å vurdere om arbeidene krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke.

5.2 Samtykke fra styret

I tillegg til varslingsplikten etter punkt 5.1 kreves styrets skriftlige forhåndssamtykke for arbeider som berører sameiets fellesareal, fellesanlegg eller felles konstruksjoner, herunder etasjeskillere, bærende vegger og konstruksjoner, stubloftsleire og øvrig isolasjonsfyll som er en del av etasjeskillere, felles rør- og avløpsopplegg, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg og brannskiller – uavhengig av om seksjonseier mener at arbeidene ikke vil påvirke konstruksjoners bære- eller brannmotstand. Plikten til å innhente forhåndssamtykke inntrer ved selve inngrepet i slike konstruksjoner og anlegg, og ikke kun dersom påregnelig skade faktisk oppstår eller kan sannsynliggjøres. Styret har rett til å stille krav til dokumentasjon, fagkyndig tilsyn og rapportering som vilkår for å gi samtykke, samt at sameiet kan kreve at søknaden for tiltaket til Plan- og Bygningsetaten ansvarsbelegges med erklæringer fra relevante rådgivende ingeniører, herunder, for eksempel, men ikke begrenset til:

Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2, Erklæring om UTF sanitær i tiltaksklasse 2, Erklæring om PRO konstruksjon og utførelse for inngrep i konstruksjon i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet. Videre kan sameiet kreve erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brannsikkerhet ved ansvarlig rådgivende ingeniør brann, RIBr, i tiltaksklasse 2, herunder utarbeidelse eller oppdatering av brannkonsept som uttrykkelig vurderer tiltakets betydning for brannceller, brannmotstand, rømningsveier, gjennomføringer, sjakter, etasjeskillere og øvrige brannskillende konstruksjoner, samt ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet ved kontrollerende RIBr i tiltaksklasse 2, med særskilt kontroll av at prosjektert løsning ivaretar gjeldende krav til brannsikkerhet, og ikke svekker byggets eksisterende brannteknikse funksjoner.

5.3 Samtykke fra årsmøtet

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter eierseksjonsloven § 49 krever årsmøtets samtykke, herunder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g, kan ikke igangsettes før årsmøtet, med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer, har gitt sitt skriftlige samtykke. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

5.4 Søknad til bygningsmyndighetene – krav om sameiets forhåndssamtykke

Ethvert tiltak som er søknadspliktig overfor plan- og bygningsmyndighetene, og som berører sameiets eiendom, fellesareal eller felles konstruksjoner, eller som er av en slik art eller et slikt omfang at det etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke, kan ikke søkes om eller meldes til plan- og bygningsmyndighetene uten at det aktuelle samtykket fra styret eller årsmøtet foreligger på forhånd. Søknad eller melding som er fremsendt til bygningsmyndighetene uten slikt forhåndssamtykke, gir ikke seksjonseieren noen rett til å igangsette arbeidene.

5.5 Dokumentasjonsplikt og ettersynsrett

En seksjonseier som gjennomfører tiltak som krever varsel, styrets samtykke eller årsmøtets samtykke etter denne bestemmelsen, plikter å overlevere fullstendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til styret senest ved ferdigstillelse av arbeidene. Styret, eller den styret utpeker, har rett til adgang til seksjonen for å foreta ettersyn av berørte bygningsdeler og installasjoner under og etter pågående arbeider, og seksjonseieren plikter å gi slik adgang uten ugrunnet opphold. Nektelse av å gi adgang, eller unnlatelse av å fremlegge dokumentasjon, anses som mislighold av vedtektene. Styret har også adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av rør mv., elektriske ledninger mv., installasjoner og annet når det er nødvendig av hensyn til sameiet og de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

5.6 Konsekvenser av arbeider utført uten påkrevd samtykke – pålegg om tilbakeføring

Dersom en seksjonseier gjennomfører arbeider som krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven, uten at slikt samtykke er innhentet, er arbeidene å anse som urettmessig utført overfor sameiet. Sameiet kan i slike tilfeller kreve at seksjonseieren for egen regning tilbakefører seksjonen og alle berørte bygningsdeler og installasjoner til den stand de hadde forut for de urettmessig utførte arbeidene, med mindre sameiet gir etterfølgende skriftlig godkjenning av de utførte arbeidene og disse dokumenteres forsvarlig i henhold til punkt 5.5. Kravet om tilbakeføring kan gjøres gjeldende uavhengig av om det er påvist konkrete skader som følge av arbeidene. Dersom seksjonseieren ikke etterkomme et krav om tilbakeføring innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko, og kostnader knyttet til dette kan kreves dekket med prioritet innenfor sameiets lovbestemte panterett etter eierseksjonsloven § 31.

Gjentatte brudd på varslingsplikt eller brudd på krav om forhåndssamtykke etter denne bestemmelsen, anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 38.

5.7 Fellesareal ute og inne

Fellesareal ute og inne skal benyttes på en forsvarlig måte og uten at det er til sjenanse for andre i sameiet. Alle installasjoner i fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets fasader, vinduer, ytterdører, markiser eller utvendige farger, må godkjennes av styret eller årsmøtet i samsvar med punkt 8 i vedtektene.

Styrets innstilling

Revidert punkt 5 er utformet slik at det klarere og uttrykkelig regulerer skillet mellom ren varslingsplikt, krav om styrets samtykke og krav om sameiermøtets samtykke med kvalifisert flertall. Innholdet bygger på og styrker nåværende punkt 5, og er utformet for å imøtekomme den kritikken tingretten og lagmannsretten rettet mot den tidligere formuleringens uklarhet og manglende presisjon. Punktet er omfattende – men likevel forsøkt å gjøre så tydelig at det ikke skal kunne oppstå tvil eller misforståelser som en seksjonseier kan vri seg unna senere.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 5 endres som beskrevet

✓ Vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (67%)





VEDTEKTER

FOR SAMEIET TERNINGBEKK 2

(Jfr. Eierseksjonsloven § 27)

Vedtatt i sameiermøte den 11 januar 2018
i medhold av Lov om Eierseksjoner, Lov- 2017-06-65 vedtatt 16.juni 2017. endret i årsmøte 24.6.2021, ,
endret i årsmøte 22.02.2024, siste endret årsmøte 20.05.2026

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn skal være Boligsameiet TERNINGBEKK 2 og består av eiere av ideelle andelen i gnr. 21 I bnr.102 i OSLO kommune. Sameiet består av 9 boligseksjoner.

2. FORMÅL (Jfr. Esl § 1)

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser når det gjelder eierskap, disponering, vedlikehold og drift av eiendommen, - herunder bygningsmassen, fellesarealer og tekniske installasjoner som hører inn under sameiet.

3. ORGANISERING AV SAMEIET

Bebyggelsen og tomten er et sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse i forhold til total-areal.
Oversikt over sameiebrøkene:

Snr. I: 98 / 1348
Snr. 2: 96 / 1348
Snr. 3: 134 / 1348
Snr. 4: 206 / 1348
Snr. 5: 134 / 1348
Snr. 6: 206 / 1348
Snr. 7: 134 / 1348
Snr. 8: 206 / 1348
Snr. 9: 134 / 1348

Endring av sameiebrøk kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er felles- arealer. **Det er ikke adgang til å opprette borettslag eller liknende boligsammenslutning internt i én eller flere seksjoner, uten at søknad om dette godkjennes med 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.**

4. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN (Jfr. Esl § 24)

Med de unntok som er fastsatt i Lov om Eierseksjoner av dato 16. Juni 2017 og disse vedtekter, hør den enkelte sameier fult renslig råderett over sin seksjon, herunder rett til selg, utleie og pantsettelse. Av hensyn til registrering skal sameiets styre til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser og utleieforhold. Den enkelte sameier er forpliktet til å underrette styret om navn på beboer og hvordan denne kan kontakte. Sameiets forretningsfører skal til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser. Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietageren skriftlig bekrefte å ha mottatt sameiets husordensregler. Utleie i kun kortere perioder skal ikke forekomme. Brudd på vedtektene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4 A. STYREGODKJENNELSE VED OVERDRAGELSE AV SEKSJON OG ANDELER I BORETTSLAG (Jfr. Esl. § 24)

Overdragelse av en seksjon i sameiet, herunder overdragelse av andel i et borettslag, som eier en eller flere seksjoner i sameiet, forutsetter styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret skal gi sin beslutning om godkjenning eller avslag innen fire uker etter at skriftlig søknad med nødvendige opplysninger om erververen er mottatt.

Avslag kan gis dersom det foreligger saklig grunn. Avslag kan ikke begrunnes i erververs kjønn, legning, religion, etniske opprinnelse eller andre usaklige hensyn.
Selger og erverver er solidarisk ansvarlige for at overdragelsen ikke gjennomføres uten at godkjenning foreligger eller fristen er utløpt uten avslag. Gjennomføres overdragelse i strid med denne bestemmelsen, kan styret kreve at erverver overdrar seksjonen eller andelen videre, innen en rimelig frist. Sameiet kan begjære tvangssalg etter eierseksjonsloven §38 dersom vilkårene for øvrig er oppfylt.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved stiftelse av og endringer i en rettighetsstruktur – herunder opprettelse av eller endring i et indre borettslag i en seksjon – som medfører at nye fysiske eller juridiske personer overtar faktisk eksklusiv bruksrett til en boenhet i sameiet.

5. FYSISK RÅDERETT OG PLIKTER (Jfr. Esl. § 25, § 32, § 33 og § 49)
Seksjonene skal kun benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere.

5.1 Varslingsplikt – alle arbeider av betydning for gårdens infrastruktur
Dersom en seksjonseier ønsker å foreta endringer i sin seksjon med hensyn til rør- og avløpsopplegg, elektriske anlegg, ventilasjon, brann- og brannskiller, etasjeskillere, bærende konstruksjoner eller andre felles installasjoner og konstruksjoner som kan ha betydning for gårdens infrastruktur eller for øvrige sameiere, skal sameiets styre ved styrelederen varsles skriftlig minst én måned før arbeidene igangsettes. Varselet skal inneholde en beskrivelse og dokumentasjon av tiltakets art og omfang, angivelse av berørte bygningsdeler, plan- og detaljerte situasjonstegninger der dette er relevant, samt opplysning om hvem som skal utføre arbeidene. Styreleder skal deretter straks videresende varselet til de øvrige sameierne. Formålet med varslingsplikten er dels å sikre at styret til enhver tid har oversikt over gårdens infrastruktur, og dels å gi sameiet anledning til å vurdere om arbeidene krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke.

5.2 Samtykke fra styret

I tillegg til varslingsplikten etter punkt 5.1 kreves styrets skriftlige forhåndssamtykke for arbeider som berører sameiets fellesareal, fellesanlegg eller felles konstruksjoner, herunder etasjeskillere, bærende vegger og konstruksjoner, stubloftsleire og øvrig isolasjonsfyll som er en del av etasjeskillere, felles rør- og avløpsopplegg, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg og brannskiller – uavhengig av om seksjonseier mener at arbeidene ikke vil påvirke konstruksjoners bære- eller brannmotstand. Plikten til å innhente forhåndssamtykke inntrer ved selve inngrepet i slike konstruksjoner og anlegg, og ikke kun dersom påregnelig skade faktisk oppstår eller kan sannsynliggjøres. Styret har rett til å stille krav til dokumentasjon, fagkyndig tilsyn og rapportering som vilkår for å gi samtykke, samt at sameiet kan kreve at søknaden for tiltaket til Plan- og Bygningsetaten ansvarsbelegges med erklæringer fra relevante rådgivende ingeniører, herunder, for eksempel, men ikke begrenset til: Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2, Erklæring om UTF sanitær i tiltaksklasse 2, Erklæring om PRO konstruksjon og utførelse for inngrep i konstruksjon i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet. Videre kan sameiet kreve erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brannsikkerhet ved ansvarlig rådgivende ingeniør brann, RIBr, i tiltaksklasse 2, herunder utarbeidelse eller oppdatering av brannkonsept som uttrykkelig vurderer tiltakets betydning for brannceller, brannmotstand, rømningsveier, gjennomføringer, sjakter, etasjeskillere og
øvrige brannskillende konstruksjoner, samt ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet ved kontrollerende RIBr i tiltaksklasse 2, med særskilt kontroll av at prosjektert løsning ivaretar gjeldende krav til brannsikkerhet, og ikke svekker byggets eksisterende brannteknisk funksjoner.

5.3 Samtykke fra årsmøtet
Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter eierseksjonsloven § 49 krever årsmøtets samtykke, herunder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g, kan ikke igangsettes før årsmøtet, med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer, har gitt sitt skriftlige samtykke. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

5.4 Søknad til bygningsmyndighetene – krav om sameiets forhåndssamtykke
Ethvert tiltak som er søknadspliktig overfor plan- og bygningsmyndighetene, og som berører sameiets eiendom, fellesareal eller felles konstruksjoner, eller som er av en slik art eller et slikt omfang at det etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke, kan ikke søkes om eller meldes til plan- og bygningsmyndighetene uten at det aktuelle samtykket fra styret eller årsmøtet foreligger på forhånd. Søknad eller melding som er fremsendt til bygningsmyndighetene uten slikt forhåndssamtykke, gir ikke seksjonseieren noen rett til å igangsette arbeidene.

5.5 Dokumentasjonsplikt og ettersynsrett
En seksjonseier som gjennomfører tiltak som krever varsel, styrets samtykke eller årsmøtets samtykke etter denne bestemmelsen, plikter å overlevere fullstendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til styret senest ved ferdigstillelse av arbeidene. Styret, eller den styret utpeker, har rett til adgang til seksjonen for å foreta ettersyn av berørte bygningsdeler og installasjoner under og etter pågående arbeider, og seksjonseieren plikter å gi slik adgang uten ugrunnet opphold. Nektelse av å gi

adgang, eller unnlatelse av å fremlegge dokumentasjon, anses som mislighold av vedtektene. Styret har også adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn av rør mv., elektriske ledninger mv., installasjoner og annet når det er nødvendig av hensyn til sameiet og de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

5.6 Konsekvenser av arbeider utført uten påkrevd samtykke – pålegg om tilbakeføring

Dersom en seksjonseier gjennomfører arbeider som krever styrets eller årsmøtets forhåndssamtykke etter disse vedtektene eller eierseksjonsloven, uten at slikt samtykke er innhentet, er arbeidene å anse som urettmessig utført overfor sameiet. Sameiet kan i slike tilfeller kreve at seksjonseieren for egen regning tilbakefører seksjonen og alle berørte bygningsdeler og installasjoner til den stand de hadde forut for de urettmessig utførte arbeidene, med mindre sameiet gir etterfølgende skriftlig godkjenning av de utførte arbeidene og disse dokumenteres forsvarlig i henhold til punkt 5.5. Kravet om tilbakeføring kan gjøres gjeldende uavhengig av om det er påvist konkrete skader som følge av arbeidene. Dersom seksjonseieren ikke etterkomme et krav om tilbakeføring innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko, og kostnader knyttet til dette kan kreves dekket med prioritet innenfor sameiets lovbestemte panterett etter eierseksjonsloven § 31.
Gjentatte brudd på varslingsplikt eller brudd på krav om forhåndssamtykke etter denne bestemmelsen, anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 38.

5.7 Fellesareal ute og inne

Fellesareal ute og inne skal benyttes på en forsvarlig måte og uten at det er til sjenanse for andre i sameiet. Alle installasjoner i fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets fasader, vinduer, ytterdører, markiser eller utvendige farger, må godkjennes av styret eller årsmøtet i samsvar med punkt 8 i vedtektene.

5. ORDENSREGLER (Jfr. Esl § 28)

Årsmøtet skal fastsette eiendommens ordensregler, og sameierne plikter å innta disse i utleiekontraktene.

6. VEDLIKEHOLD (Jfr. Esl § 32 og 33)

Bruksenhetene (§ 32).
Det påligger den enkelte sameier & besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten,- herunder sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom. Inn-kassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasje-skillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Vedlikehold skal utføres forskriftsmessig, slik at lekkasje-skader unngås.
Plikten omfatter forskriftmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde / foreta reparasjon av gulv, sluk og rør frem til sluk. Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. og for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er også ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealer (§ 33).
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten og hele bygningskroppen med tak, ytter-vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).
Vedlikehold og / eller forandringer som påvirker byggets fasader, må godkjennes av
styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret.

Eventuell utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser eller endring av utvendige farger, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet.
Skal noe slikt arbeid utføres av en sameier selv, må det kun skje efter foregående godkjenning av styret.

7. FELLESKOSTNADER (Jfr. Esl § 29)

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som vedlikeholdskostnader, forsikringen, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameierns felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert kvartal betale et akontobeløp fastsatt av styret. Dersom det fattes vedtak av styret om nødvendige uforutsette, ikke budsjetterte vedlikeholdsarbeider, vil det bli innkrevd ekstra-innbetalinger fra sameierne.

Slike eventuelle ekstra-innbetalinger må meddeles med minimum en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de sameiere det gjelder.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.
Sameier som ikke innbetaler sine fellesutgifter rettidig, kan ilegges purregebyr og lovbestemt forsinkelsesrenter.
Unnlatelse av å betale a konto beløp etter påkrav, utgjør vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser.

8. MISLIGHOLD (Jfr. Esl § 34, 38 og 39)

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 og §39.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt og at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Styret har rett til å melde tilsvarende varsel dersom en sameiers opptreden medfører
fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom sameierens opptreden er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere.
Styret kan også kreve fravikelse av leietager eller beboer som ikke er sameier.

Styret kan beslutte at utleieforhold som er til sjenanse skal avvikles. Det er en forutsetning at utleieforhold ikke blir belastende for de øvrige sameierne eller beboere.
Sameiere som etablerer ulleieforhold er forpliktet til å medvirke til at sjenerende forhold bringes til opphør, - herunder også at selve leieforholdet eventuelt opphører.
Manglende etterlevelse av disse regler i gjentatte tilfelle etter skriftlig advarsel, anses som vesentlig mislighold fra sameierens side.

9. LOVBESTEMT PANTERETT (Jfr. Esl § 31)

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. SAMEIERMØTET (Jfr. Esl § 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 og 47)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøtet holdes en gang i året innen utgangen av mai. Sammen med innkallingen som skal sendes med minst å og høyst 20 dagers varsel, sendes årsberetningen med revidert regnskap for det forløpne kalenderåret og saksliste for øvrig.
På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre, der styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøtet skal være styret skriftlig i hende minst 4 dager for møtet.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/4 del av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte innkalles med minst 3 dagers varsel.
Saker som ønskes behandlet på ekstraordinært sameiermøte skal være angitt i innkallingen.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmeren. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig

forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt kan en sameier eller et styremedlem kreve ot tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 5 seksjoner er representert.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket farer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av sameiets vedtekter.

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

13. STYRET (Jfr. Esl § 54, 55, 56, 57, 58 og 60)

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer og opptil 2 vara-medlemmer. Alle velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Ledervervet er rullerende og obligatorisk. Om den valgte leder selv ikke kan eller ønsker å utføre oppdraget, kan vedkommende for egen regning engasjere en person eller firma som er kvalifisert for oppgaven.
Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, trer samtidig ut av styret.

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Innen utgangen av april måned skal styret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. På grunn av driftsbudsjettet fastsetter styret det kvartalsvise beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsfører. De stipulerte beløp kan av styret endres etter ekstraordinært årsmøte, såfremt det viser seg å være utilstrekkelig. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier i.h.t. sameierbrøken.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve

at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

14. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE (Jfr. Esl § 48 og 49)

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR (Jfr. Esl § 34,3d og 36)

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 3I anvendes.

16. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. FORRETNINGSFØRER (Jfr. Esl § 61, 62, 63 og 64)

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som ogs6 fastsener forretningsførers lønn og instruks.

18. REVISJON OG REGNSKAP (Jfr. Esl § 64 og 65)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke revisorpliktig, men regnskap skal fores i hht, lovens § 64. (Jfr. lovens § 64.)

19. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdene skal løses ved de ordinære domstoler, med Oslo tingrett som avtalt verneting.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder Lov om eierseksjoner, Lov -2017-06-65 i sin helhet, inklusive de tillegg som heri angitt, forutsatt at de ikke strider mot loven.

HUSORDENS-REGLER FOR SAMEIET TERNINGBEKK 2.

Oslo 03.05.2022

1. INNLEDNING

1.1. Alle beboere og gjester må følge husordensreglene og er ansvarlige for at de blir holdt. Reglene er til felles beste og sikkerhet for alle beboere.

1.2. Hovedregelen er at beboerne og gjester ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer gårdens verdi eller utseende.

1.3. Brudd på husordens reglene kan føre til oppsigelse og erstatningsansvar i henhold til § 6 i sameiets vedtekter

1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensreglene.

2. FELLESAREALER

2.1. Bakgård, inngangspartier, trapper og alle fellesarealer må bare benyttes slik at disse ikke forringes eller beboerne forstyrres.

2.2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Dette inkluderer ytterdører fra gate, gårdsrom, og port til gårdsrommet.

2.3. Alle dører til loft og kjeller-arealer skal til enhver tid være låst.

2.4. Det er forbudt å røyke i gårdens fellesarealer og i loft og kjeller.

2.5. Det er forbudt å hensette gjenstander tilhørende beboere så som kasser, innbo, sportsartikler, i fellesrom eller i gårdsrommet. Alle slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel eller erstatning. Eier av gjenstand kan bli belastet økonomisk for kostnaden.

2.6. Ingen søppel, uønskede møbler etc. må etterlates i fellesarealer. Disse skal fjernes umiddelbart.

2.7. Det er kun seksjonseiere som kan parkere i innkjørsel til bakgård, eventuelt etter avtale med seksjonseier.

2.8. Tørking av tøy og risting av tepper tillates kun utført i bakgården og kan bare skje på hverdager.

2.9. Sykler skal kun settes i bakgård, og tillates ikke låst til stakitt, tak-nedløp eller hensatt i fellesarealer.

2.10. Vinduene i oppgangene må ikke stå oppe om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar vil oppstå hvis det inntreffer skade.

2.11. Dersom beboer forårsaker særskilt tilsøling eller tilskitning av fellesarealer, plikter han/hun umiddelbart å rengjøre.

3. FASADE

3.1. Det er forbudt for den enkelte beboer å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifting eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.

4. BALKONGER (Hvis aktuelt)

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.2. Beboerne må sørge for at balkong-slukene ikke er tette.

4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.

5. INNGANGSDØRER.

5.1. Det er ikke tillatt å lufte gjennom inngangsdørene.

5.2. Beboerne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid som er besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, avløp, elektrisk anlegg og lignende.

5.3. Beboerne plikter å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre leiligheter eller sameiets fellesareal.

6. BRUK AV LEILIGHETENE

6.1. Alle sluk og vannlåser under vasker og dusjer må holdes rene og fri for blokkeringer. Disse må renses minst en gang i året.

6.2. Kjøkkenavfall må ikke tømmes i vask eller sluk.

6.3. Det må ikke kastes bind, bleier eller andre uvedkommende gjenstander i toalettet.

6.4. All søppel må kastes regelmessig i søppeldunkene.

6.5. Beboer er pålagt å holde temperaturen i leilighet over 0°C for å unngå skader og spesielt sprukne rør om vinteren

7. RO OG ORDEN

7.1. Det skal være stille i gården på søndager- og helligdager, samt kl. 23.00-07.00 på hverdager.

7.2. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

8. SKILT

8.1. Det er forbudt å sette opp navneskilt på annen måte enn på ringeapparatet, postkasse og dør til den enkelte leilighet.

9. ANTENNE

9.1. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner i eller utenfor leilighetene.

10. SØPPEL

10.1. Søppel skal kun henlegges i gårdens søppelkasser og sorteres ihht. renholdsverkets krav. Ethvert søl omkring søppelbeholderne skal unngås.

10.2. Store gjenstander samt brennbart avfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

11. KJELLER/LOFT

11.1. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i kjeller eller lofts-arealene utenfor boder

12. HUSDYR

12.1. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets godkjenning.

13. MELDEPLIKT

13.1. Beboerne plikter å underrette gårdens styre om lekkasjer, skader, mangler o.l.., slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

14. ERSTATNINGSPLIKT

14.1. Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

V. D J.-No. 599 c.
Bilag.

6 Tegninger
1 Omslag

STADSINGENIØRKONTORET KRISTIANIA 2757/94 = 2783/94 1576/95

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 5 Gabels Gade

Indleveret 29 November 94 Attesteret

Ferdig attestert 28/4-96

Oversendes H. Ligningsdirektør til Erklæring

Christiania 30 November 1894
Chr. Linthoe

684/94 B Intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gallis.

Overrendes den ovre Tømrermesterkommission. Intet at bemærke ved Pimsten eller Klasetter naar de ydre Vinduer kun er sprosset Peile. De Trappeløb ligge hensigtsmæssig naar Hovedtrappen kun det i Baghuset vægges 8 med (A) mærkede Vinduer formentlig paalegges slaaet. Efter Notice fra Facadetegningen vil de anførte Pilaster i 3die Etage faa et Fremspring af 0,08 m fra Facadelinien. —

Forøvrigt Intet at bemærke

Christiania 1 December 1894.
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA TEKNISK 598/94 REGISTRERINGS

Skorstenene maa hverken ryndes eller pudses med andre end isolerende Luftskotstene, som ikke maa slaaes i Forbindelse med Ovnene. Skorstenene maa ikke indrettes til adskillige Ovne med Hensyn til Ovnenes Størrelse og Kvalitet.

Christiania d. 4½ December 1894.

H. Horner
mp

1564/II

Anmeldelse
Tegning
Ordre Tynde

BYGNINGSCHEFEN
Bl. No. 1846
1933
OSLO

V

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaskekonstruksjon

på matr.-nr. 5 Gabelsgate

Innlevert 14 okt. 1933 Attestert 30/6.34

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 14de okt 1933

V A. Kirkland

GM/VW.

Ad: 5 Gabelsgate, jnr. 1946/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Brystpanel i W.C. rummene kan ikke godkjennes. Forøvrig intet å bemerke til anmeldelsen.

Oslo helseråd den 21. oktober 1933.

Efter bemyndigelse

Bygn. m... 21 OKT. 1933 V

Alfred Sundt

H. Kramm-Meyer

V.d. til innstilling

Oslo 23/10.33

V Ottinger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
PILESTREDET 73
0354 OSLO

Dato: 08.11.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201505487-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tone Christine Hellem	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 5	Eiendom:	211/102/0/0
Tiltakshaver:	EINAR AAKERØY	Adresse:	ECKERSBERGS GATE 6, 0266 OSLO
Søker:	AMB ARKITEKTER AS	Adresse:	PILESTREDET 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig

Ferdigattest - Gabels gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av fem hybler til to boenheter og innvendig ombygging, mottatt 02.11.2016.

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 201505487			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2.1	17.04.2015	1/14
Prinsippsnitt	065	10.04.2015	1/20
Plan 1. etasje	011	27.04.2015	2/7

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

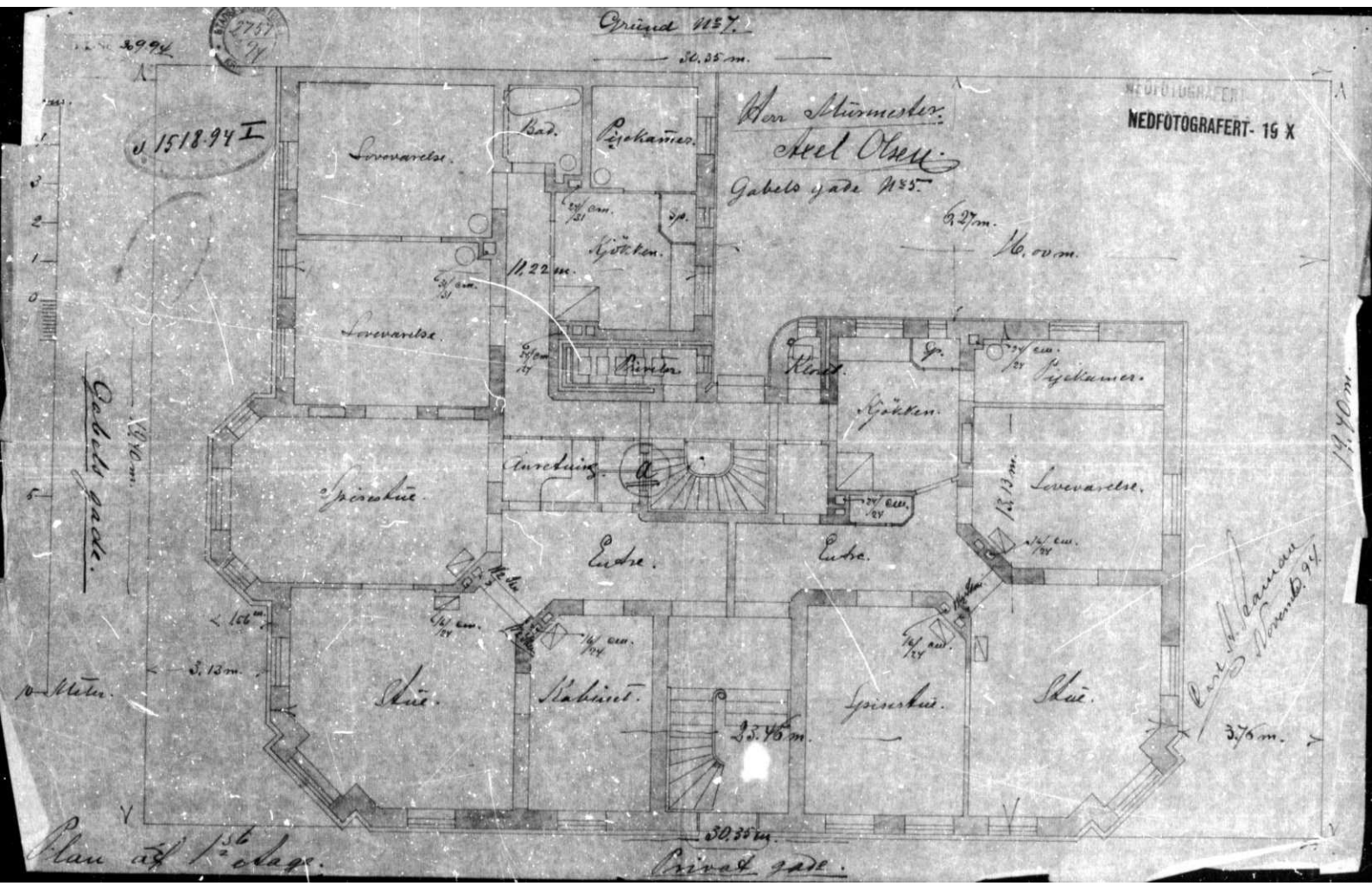
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

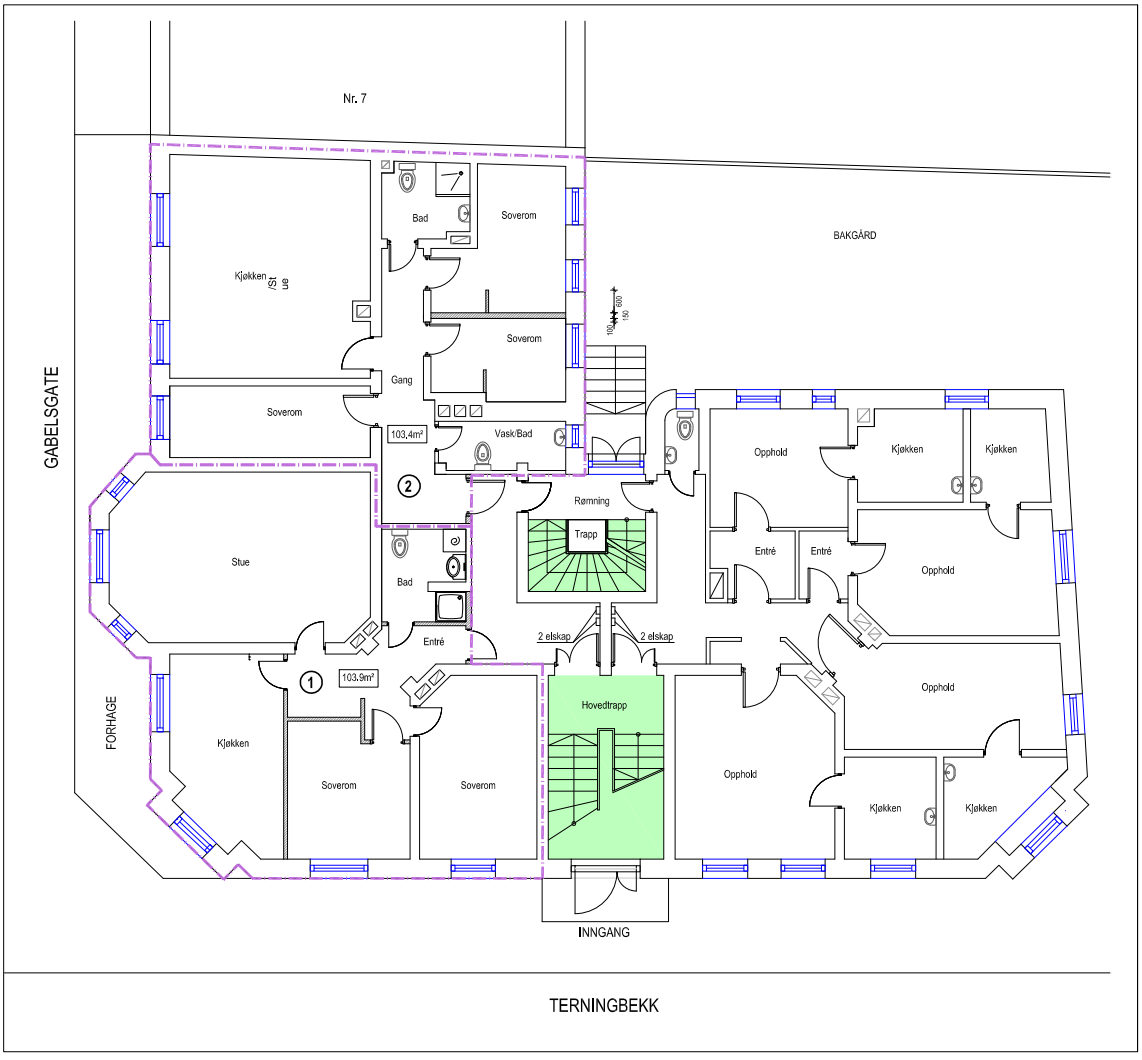
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2016 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
EINAR AAKERØY, ECKERSBERGS GATE 6, 0266 OSLO


Opriud 1897.
30.35 m.
Hr Murmester
Axel Olsen.
Gabels gade 1895.
NEDFOTOGRAFERT
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
J. 1518.94 I
Sovevarelse.
Bad.
Pigekammer.
Køkken.
Sovevarelse.
Entre.
Kloset.
Køkken.
Pigekammer.
Spiserum.
Entre.
Sovevarelse.
Entre.
Stue.
Kabinet.
Spiserum.
Stue.
23.45 m.
30.35 m.
Gabels gade.
Privat gade.
Plan af 1ste 2den Sal.



Anmerkninger:

A Rammesøknad

Rev.	Ant.	Beskrivelse	Sign.	Dato	Godkj.

AMB ARKITEKTER

Rådhusstredet 73, 1414 DRØBAK Oslo Tel: +47 22 54 94 00

Prosjekt:

GABELSGATE 5

GNR/BNR 211/102

Tiltakshaver:

Michael Bowe/Einar Aakerøy

Totalentreprenør:

Tekst:

PLAN 1. ETASJE
Ny plan

Sign.:

Kontr.:

Målestokk:

Godkj.:

Målestokk:	Dato:	Dataenv.:	Prosj.nr.:	Tegn.ref.:	Tegn.nr.:	Rev.:
A3 1:100	19.03.2015			A/PL	009	A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

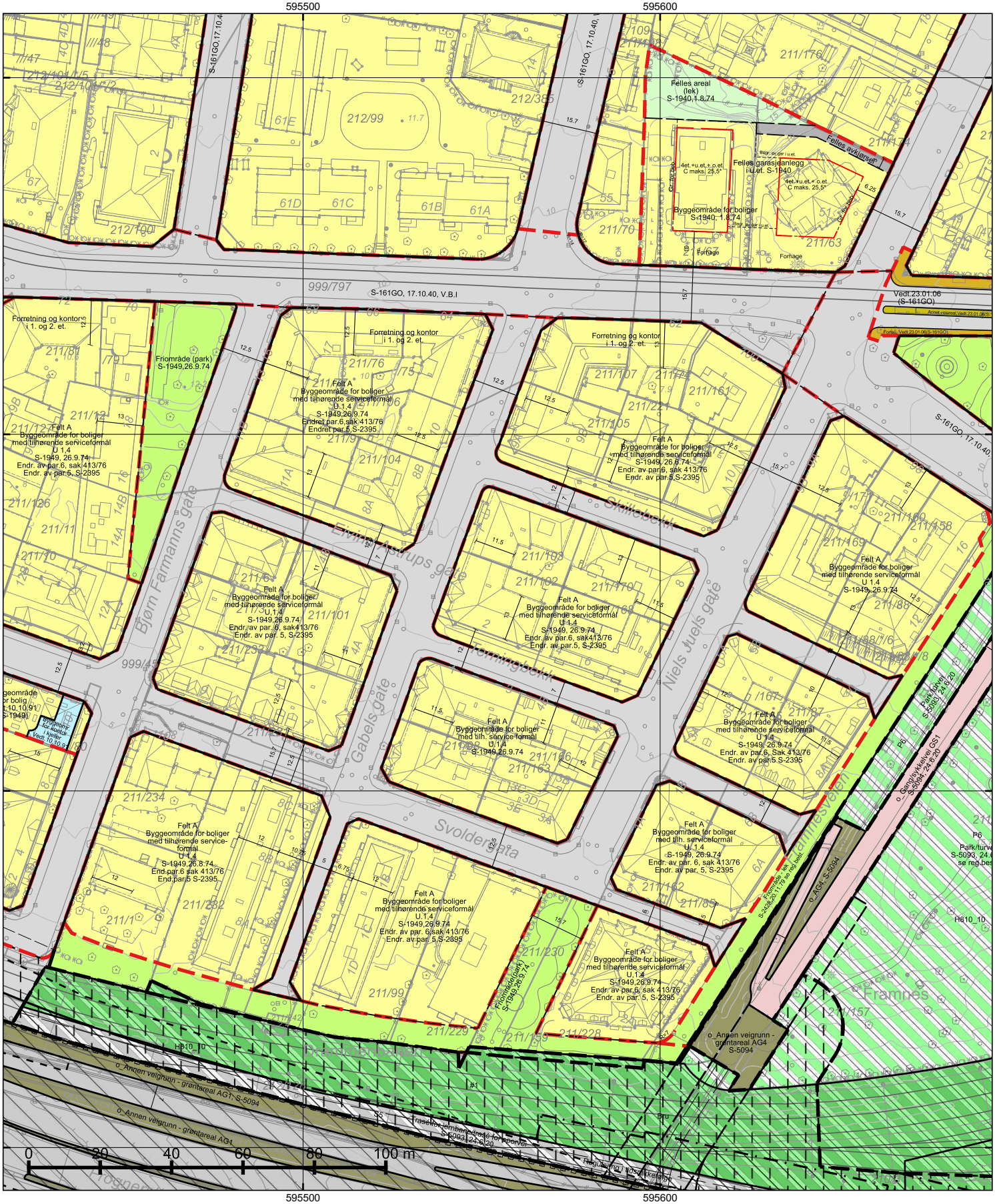
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162006/ 86538452
Adresse: Terningbekk 2
Gnr/Bnr: 211/102
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162006/ 86538452
Deres ref.:
Adresse: Terningbekk 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/102

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

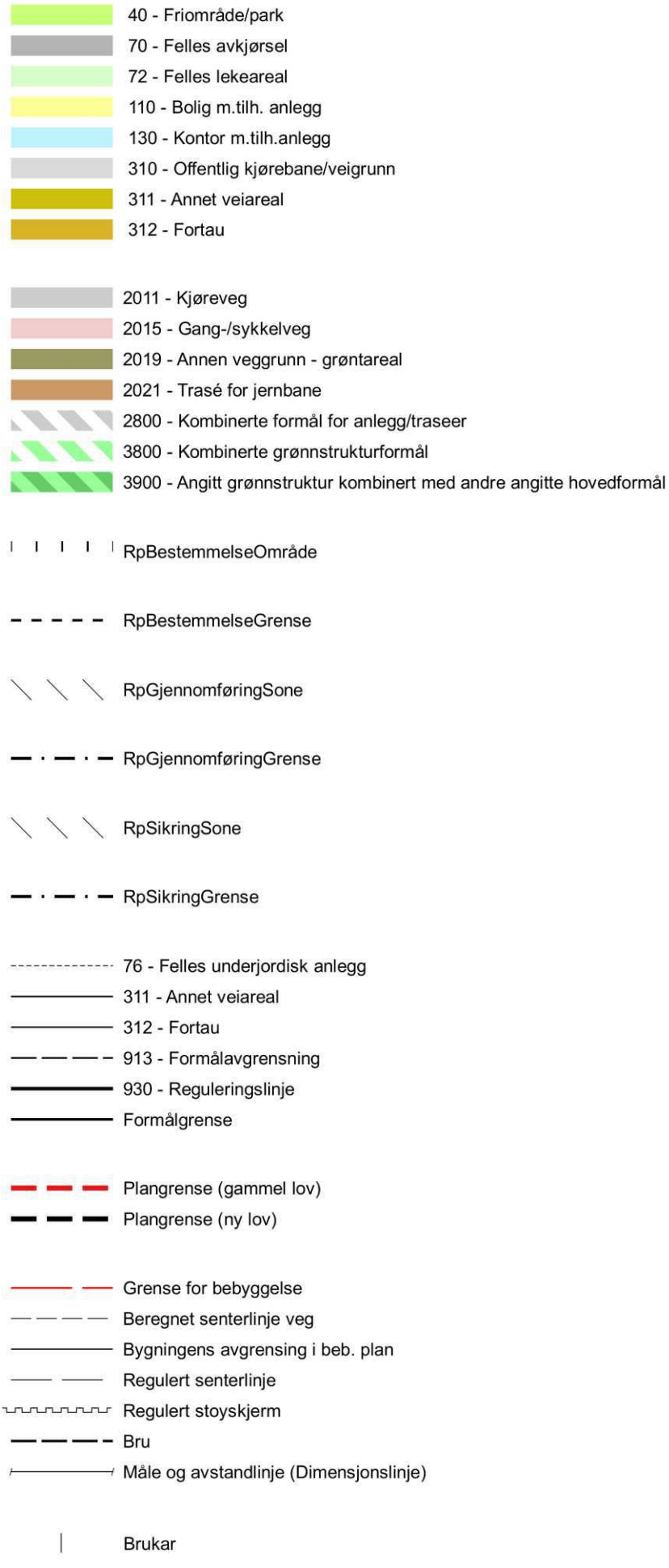
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

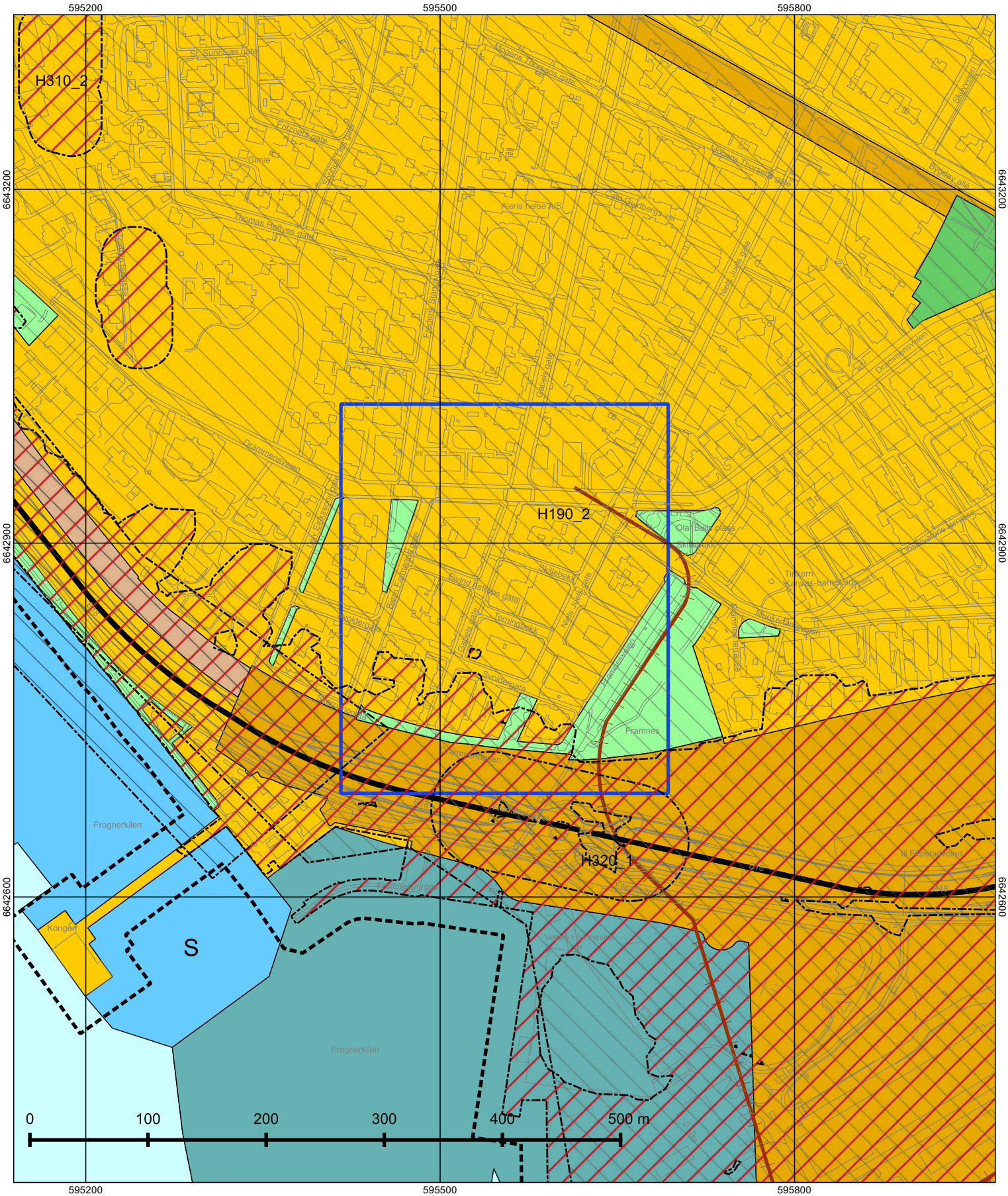
PlottID/Best.nr: 162006/ 86538452
Adresse: Terningbekk 2
Gnr/Bnr: 211/102
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162006/86538452
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538452
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 102.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 211, bnr. 102.

GNR. 211 BNR. 102

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1894.

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

589 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

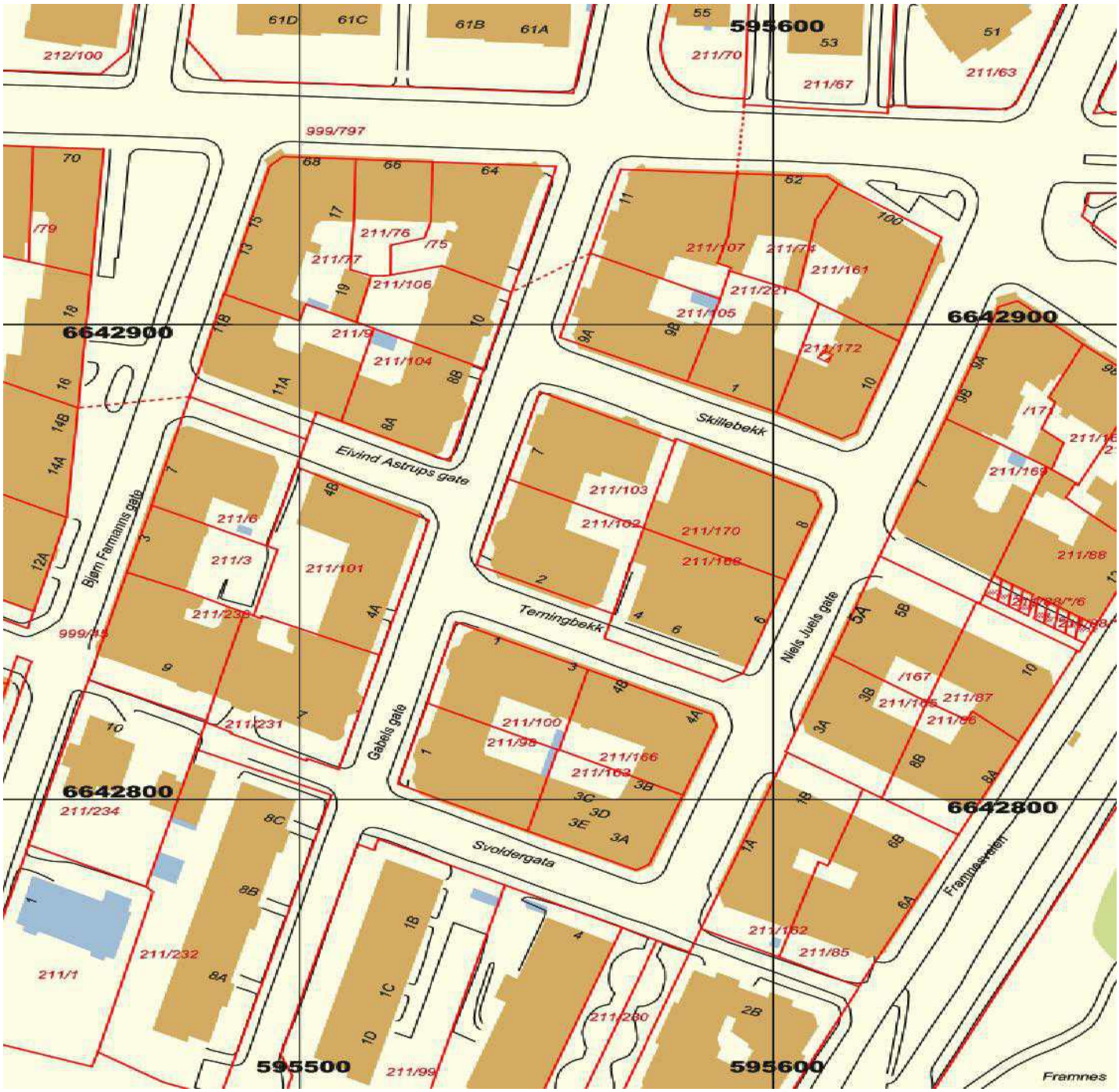
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

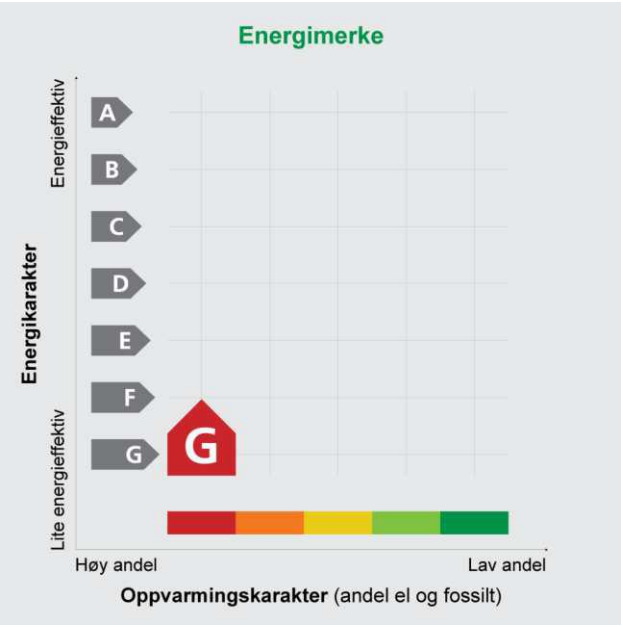
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

ENERGIATTEST

Adresse	Terningbekk 2
Postnr	0272
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0101
Gnr.	211
Bnr.	102
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	80493231
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1319536
Dato	02.10.2021



Innmeldt av	Einar Aakerøy

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Terningbekk 2, 0272 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 102, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260355

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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