PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN THOMLES GATE 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjonsark gul liste

Byggetegning ifm oppføring av vaaningshuset

Ekspedisjonsdokument ifm oppføring av vaaningshuset

Byggetegning ifm innredning av wc

Ekspedsijonsdokument ifm innredning av wc

Ferdigattest ifm rehabilitering av pipeløp

Arealbekreftelse

Reguleringskart og kommuneplankart

Reguleringsplan med bestemmelser

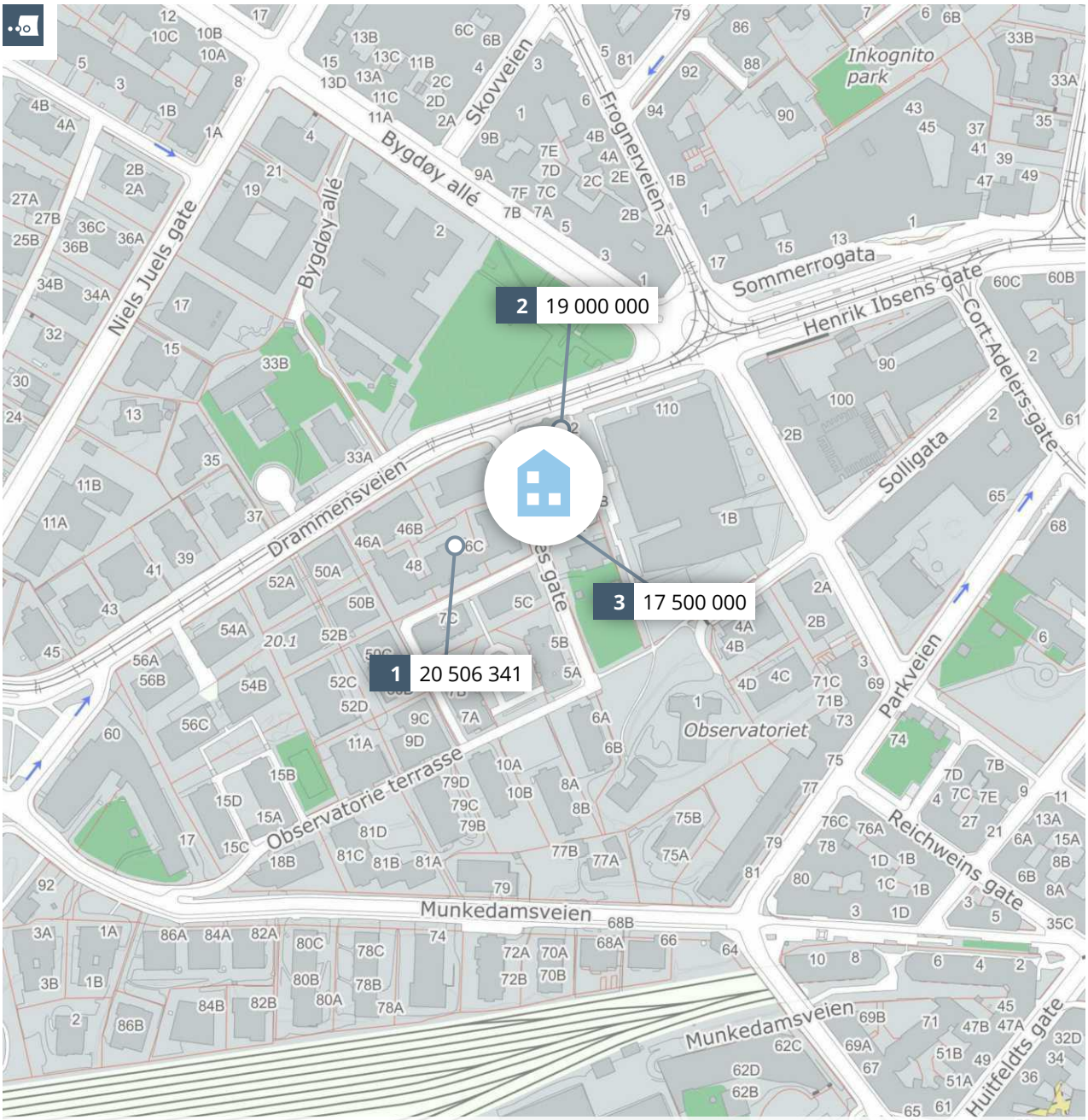
Megleropplysninger fra forretningsfører

Innkalling og protokoll fra årsmøte avholdy 14.09.2026

Sameiets vedtekter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THOMLES GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 19.10.2026

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: Jon Kvisgaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thomles gate 4, 0270 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 211 BNR 235 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 4

Verdivurdert til

14 800 000

27 827	14 827 827	100 203
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	14 m²	- m²	- m²	162 m²	- m²
Byggeår						1894

Fellesutgifter	3 439
Formue	18 025
Soverom	2
Etasje	1
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

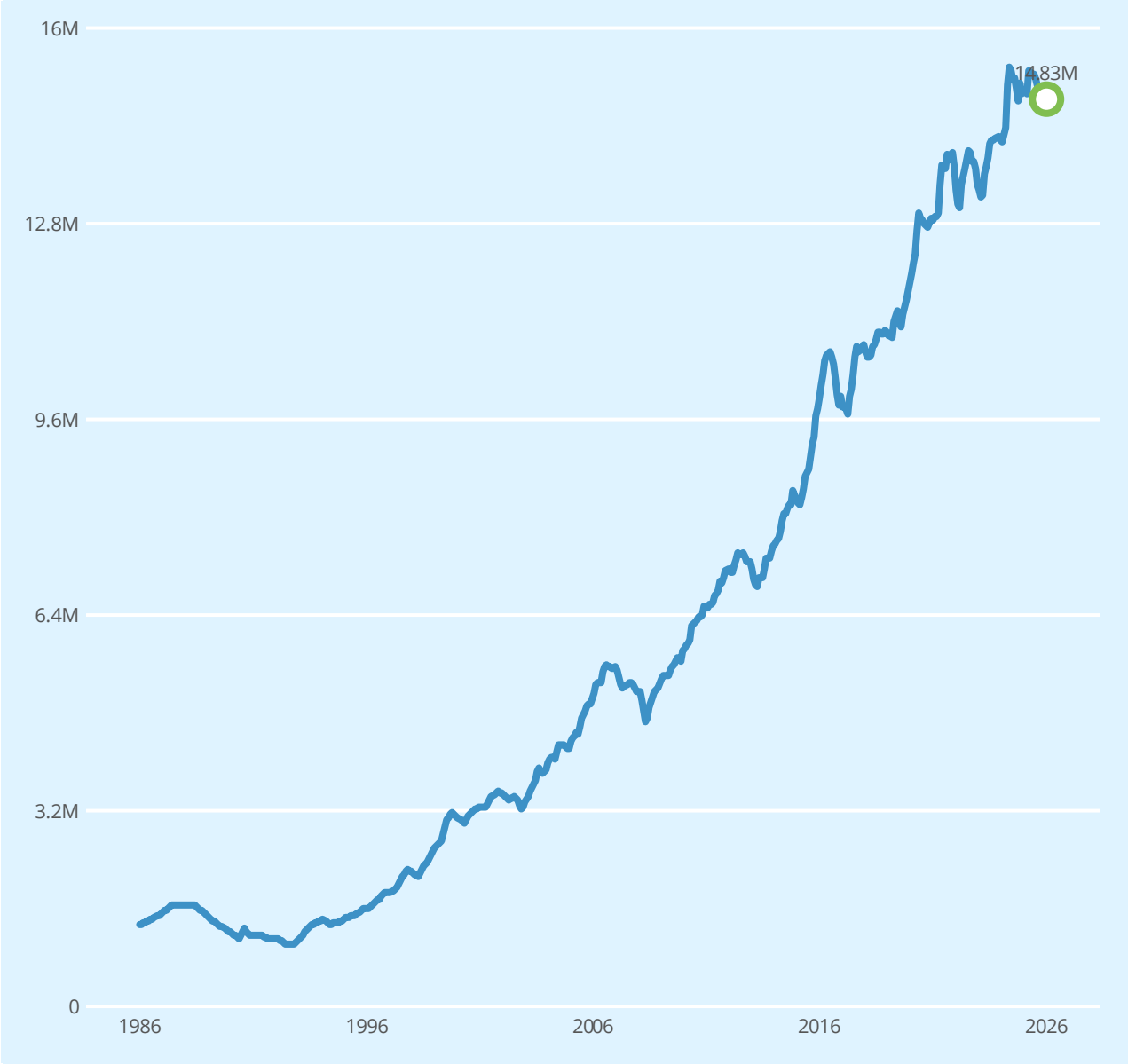
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Drammensveien 46 C 154 m² 1936 4. etg 3 sov	09.10.2025	20 500 000	**20 500 000**	6 341	20 506 341	**133 158**
2	Drammensveien 42 295 m² 1895 1. etg 4 sov	18.03.2025	19 500 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**64 407**
3	Thomles gate 6 A 188 m² 1894 3. etg 4 sov	27.08.2026	20 000 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**93 085**

Thomles gate 4 er en særegen leilighet i vakre Sverregården, med en av Oslos mest ettertraktede adresser på Skillebekk/Frogner. Her møtes herskapelig eleganse, tidløs sjarm og en rikdom av originale detaljer som gir boligen en helt spesiell karakter.

Leiligheten strekker seg over 148 kvm og byr på en imponerende romfølelse med generøs himlingshøyde, vakre blyglassvinduer, forseggjorte detaljer og en praktfull kakkelovn som pryder den elegante dagligstuen. Den gjennomførte, klassiske atmosfæren gir boligen både sjel og særpreg. Den innholdsrike planløsningen omfatter en vakker dagligstue, fantastisk spisestue, sjarmerende spisekjøkken, to soverom, gang, et romslig baderom og et separat toalettrom. De flotte oppholdsrommene innbyr til både hyggelige hverdagsstunder og selskapelige sammenkomster.

Dette er en bolig med sjelden kombinasjon av historisk karakter, herskapelige kvaliteter og en særdeles attraktiv beliggenhet.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.1993		08.03.1993	-	365 000	-	365 000	1
04.12.1991		04.12.1991	-	730 000	-	730 000	2
24.04.1987		24.04.1987	-	1 385 000	-	1 385 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs

10.3M
10.0M
9 530 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

7 977 000 Prisantydning i snitt
7 931 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

121 820 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
116 195 SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
100 203 Thomles gate 4 Totalpris 14 830 000

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Thomles gate 4, 0270 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 211 | Bruksnr.: 235 | Seksjonsnr.: 2 | Bruksenhetsnummer: H0102

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	0	10	2	2

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	148	m²	BRA-i	14 m²	BRA-e	162 m² Sum BRA

Rapportdato 16.10.2026

Rapporten er gyldig i 12 måneder fra rapportdato, til 16.10.2027.

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Inger Marie Wilberg (dødsbo).

Befaring(er)

06.09.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør)

Formål med rapporten

Salg

Rolle og Mandat

Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.
Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 1894, Kilde: Ambita

1. etasje trapperom:

BRA-e: 2 m², BRA-m²: 2 m², GUA: 2 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

1. etasje:

BRA-i: 148 m², BRA-m²: 148 m², GUA: 148 m², Romfordeling: BRA-i: Stue, Stue 2, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2 (Med hems), Entré, Gang

Kjeller:

BRA-e: 12 m², BRA-m²: 12 m², GUA: 12 m², Romfordeling: BRA-e: Bod, Bod 2

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Felles bygningsdeler

Det er registrert noe fuktutfordringer i kjeller og i kjellerboder tilhørende seksjonen.

Byggemåte

Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Vinduer

Blyglassvinduer fra ukjent år.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986.

Ytterdører

Tofløyet entrédør fra byggeår med blyglass.
Malt profilert dør mot baktrapp.
Dørene er ikke brannklassifisert. Se for øvrig punkt for branncelle.

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Da oppdraget gjelder et dødsbo, foreligger det ikke svar fra eier vedrørende skadedyr og fuktkrevende insekter. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, tregulv, laminat/tynnparkett
Vegger: malte flater, panel, malt strie
Tak: malte flater, rosetter, stukkatur, malt panel
Takhøyde i stue målt til ca. 3,43 m.

Innerdører

Malte fyllingsdører

Etasjeskille

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ildsted/Skorstein

Mursteinspipe fra byggeåret. To eldre vedovner.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer
Stråleovn på baderom
Panelovner
Ildsteder
Garderobeskap i hovedsoverom, bad og i soverom 2.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Profilerte fronter. Heltre benkeplate.
Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og frittstående kjøl/frys.

Kjøkken - Kjøkken 1. etasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon.

Våtrom

Bad 1. etasje

Baderom fra ukjent år, men det legges til grunn betydelig alder (90-tallet som følge av observasjoner) Flis og malt strie på vegger. Malt tak. Flis på gulv. Badekar, dusjhjørne, bide, servant, toalett

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Kobberrør fra ukjent år, men det legges til grunn minst 33 år. Noe nyere plastrør (ikke rør i rør-systemutførelse).
Stoppekran ikke lokalisert.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør (som er synlige og kontrollerbare) er av PP plast og ABS plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vannbåren varme

Eldre radiator på soverom med hems og i entré. Radiatorer i stuene av en noe nyere variant (ukjent alder).
Røropplegg av svarte stålrør/jernrør e.l. med høy alder.

Varmesentral

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Vinduer**
Se full vurdering

TG2 **Innvendige overflater, øvrige rom**
Se full vurdering

TG2 **Etasjeskille**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Kjøkken 1. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannbåren varme**
Se full vurdering

TGIU **Varmesentral**
Se full vurdering

TG2 **Ytterdører**
Se full vurdering

TG2 **Innerdører**
Se full vurdering

TG3 **Kjøkken - 1. etasje** (Kostnad: 20 000 - 100 000 kr)
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - generelt - Bad 1. etasje** (Kostnad: Over 500 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Avløpsrør**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG2 **Ventilasjon**
Se full vurdering

HMS-forhold – 4 forhold

Lovlighet (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Radon (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Ildsted/Skorstein (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Leilighet) — Sikringsskap med automatsikringer i gang.
Se full vurdering

Bygninger og areal

Leilighet

Bygningsinformasjon

Byggeår: 1894 | **Kilde:** Ambita

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
1. etasje	148			148		148	
1. etasje trapperom		2		2		2	
Kjeller		12		12		12	
Totalt	**148**	**14**	**0**	**162**	**0**	**162**	**0**

Kommentar til areal: Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir normalt en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod(er) i fellesareal vist av rekvirentens kontaktperson i sameiet (medtatt i BRA-e):
Bod i trapperom 1. etasje: ca. 2 m²
Kjellerbod 1: ca. 5 m²
Kjellerbod 2: ca. 7 m² (grovt oppmålt pga. mye lagrede ting, avvik kan forekomme)

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
1. etasje	Stue, Stue 2, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2 (Med hems), Entré, Gang		
1. etasje trapperom		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

Lovlighet

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter? **Ja**

Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risiko for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.

Radon

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon. **Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.**

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Ildsted/Skorstein

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år? **Nei, Det er ikke dokumentert tilsyn siste 5 år.**

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Elektrisk

Løses sikringene ofte ut? **Ukjent**

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Ukjent**

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? **Nei**

HMS: Kursfortegnelse mangler eller antall sikringer er ikke i samsvar med kursfortegnelsen.
Konsekvens/tiltak: Manglende eller feil kursfortegnelse kan gjøre det vanskelig å identifisere og koble ut riktig kurs ved feil, vedlikehold eller en nødsituasjon. Kursfortegnelsen bør etableres eller oppdateres og kontrolleres mot sikringene i skapet.

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger? **Ja**

HMS: Det er ikke tett ståldør på sikringsskapet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales montering av tett sikringsskap iht. krav utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? **Ukjent**

HMS: Det er ukjent om det elektriske anlegget er montert eller endret etter 1. januar 1999. Historikk og eventuell dokumentasjon er ikke fremlagt. Dette gir usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, og om arbeidet er utført av kvalifisert elektrofaglig person. Det er derfor tilknyttet risiko for feil og mangler, slik som brannfare og støtfare.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente historikk og dokumentasjon for anlegget, og at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Det er registrert noe fuktutfordringer i kjeller og i kjellerboder tilhørende seksjonen.

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: *Nei*

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.
Konsekvens/tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.

Er det ut fra bygningsmassens alder påregnelig med økte kostnader til løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?: *Ja*

Avvik: Bygningsmassen har en alder som normalt medfører økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det bør derfor påregnes økte kostnader i årene fremover.
Konsekvens/tiltak: Boligselskapet bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og plan for finansiering av kommende arbeider.

Byggemåte

Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Merknad: Bygningen er oppført i SEFRAK/gul-liste. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner (https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1898**

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.

Er boligen oppført før 1997 og må med bakgrunn i dette påregnes merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger?: *Ja*
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn i nyere boliger. Ved behov for bedre komfort bør det vurderes tiltak som oppgradering av vinduer og forbedring av lufttetthet i ytterkonstruksjoner.

Vinduer

TG2

Blyglassvinduer fra ukjent år.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

REGISTRERTE AVVIK

- Isolerglassvinduene er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det er i dag ikke behov for umiddelbare utskiftninger, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Behov for tiltak på kort sikt kan ikke utelukkes. På lengre sikt bør vinduene skiftes, noe som også kan være gunstig fra et energiøkonomisk synspunkt. Det er usikker fremtidig funksjon.
- Noe vedlikehold må forventes, og enkelte vinduer må byttes ut i tiden som kommer.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Ukjent*

Ytterdører

TG2

Tofløyet entrédør fra byggeår med blyglass.
Malt profilert dør mot baktrapp.

Dørene er ikke brannklassifisert. Se for øvrig punkt for branncelle.

REGISTRERTE AVVIK

- Generell elde/slitasje på dørblader og mekanismer.
- Det er registrert utetthet mellom dørblad og dørkarm ved baktrapp, noe som kan føre til kald trekk og påvirke komfort og energieffektivitet.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det må påregnes noe vedlikehold og justeringer. Det bør undersøkes om det er planlagt utskiftninger/rehabilitering som følge av manglende brannklassifisering.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

HMS

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens bruk avviker fra disse.*
Kommentar:
- *Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag er soverom ved baktrappen til det som tidligere var hovedsoverom. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktig.*

- *Dagens baderom er etablert i det som tidligere var soverom, bad og garderobeskap. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktig etter dagens regler, men kan ha vært det ved ombyggingen. Det er ikke funnet byggesak på forholdet.*
- *Det er etablert en fast hems i rommet. Det er ikke klart om etableringen er søknadspliktig. Forholdet anbefales avklart mot kommunens byggesaksarkiv.*

Branncelle

Vurderingen gjelder ytterdørens funksjon som branncellebegrensende konstruksjon og vises derfor her, ikke under ytterdører.

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Ja*

Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risiko for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.

Oppfyller ytterdøren gjeldende brannkrav som branncellebegrensende dør?: *Nei*

Avvik: Ytterdøren er ikke dokumentert eller vurdert å tilfredsstille aktuelle krav til branncellebegrensende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å avklare hvilke brannkrav som gjelder for døren og ved behov etablere dokumentert brannklassifisert dør med nødvendig brannmotstand. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Ja*

Kommentar:
Det er etablert hems i gjestesoverommet. Takhøyden under hemsen er lavere enn dagens krav på 2,40 m.
Konsekvens er lav takhøyde med nedsatt romfunksjon.

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ukjent*

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Ukjent*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Da oppdraget gjelder et dødsbo, foreligger det ikke svar fra eier vedrørende skadedyr og fuktkrevende insekter. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Innvendige overflater, øvrige rom

TG2

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, tregulv, laminat/tynnparkett
Vegger: malte flater, panel, malt strie
Tak: malte flater, rosetter, stukkatur, malt panel

Takhøyde i stue målt til ca. 3,43 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

REGISTRERTE AVVIK

- Knirk i gulv enkelte steder.
- Skader i tregulv/parkett enkelte steder.
- Misfarging på vegger og tak enkelte steder.

KONSEKVENS / TILTAK

- Knirk i gulv stedvis gir noe redusert gangkomfort; kan normalt utbedres med etterinnfesting, kiling eller annen lokal justering ved behov.
- Enkelte skader i tregulv/parkett medfører lokal slitasje og ujevn overflate; skadepunktene kan repareres ved sliping, sparkling eller utskifting.
- Misfarging av vegger og tak gir et ujevnt visuelt inntrykk; vask flater og mal om, eventuelt undersøk årsak til misfargingen før overmaling dersom denne er uklar.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av stepper, møbler el.?: *Ukjent*

Radon

HMS

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: ***Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.***
Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Innerdører

TG2

Malte fyllingsdører

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

REGISTRERTE AVVIK

- Generell elde/slitasje med slitte mekanismer.
- Det er påvist at enkelte dører tar i karmen.

KONSEKVENS / TILTAK

- Slitte mekanismer og beslag kan gi treg betjening; puss/mal og smør eller bytt utslitte mekanismer som del av ordinært vedlikehold.
- Dører som tar i karmen gir økt friksjon og slitasje; juster hengsler eller høvl lett av dørblad/karm for fri klaring.

Er det på grunn av alder påregnelig med behov for utbedringer/utskiftninger?: *Ja*

Etasjeskille

TG2

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue 2 i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er registrert skjevheter på over 15 mm over to meter.

KONSEKVENS / TILTAK

- Skjevhetene gir redusert gulvplanhet og kan vanskeliggjøre møblering; bjelkelaget bør kontrolleres for videre bevegelse og skjevheten kan rettes eller avrettes ved neste oppgradering.

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*
Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.

NS3600:2025 - Anbefales ytterligere/nærmere undersøkelser for denne bygningsdelen? Gjelder A.2.11.2. Aktuelt ved: Generelt: Når årsaken til et avvik ikke kan avdekkes. A.2.11.2: Synlige svekkelser/deformasjoner i opprinnelig bærekonstruksjon, synlige svekkelser/deformasjoner ved endringer, eller vesentlige svekkelser/deformasjoner. Nærmere undersøkelser skal anbefales.: *Ja*

Ildsted/Skorstein

HMS

Mursteinspipe fra byggeåret. To eldre vedovner.

Merknad: Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Merknad: Iht. sak på Saksinnsyn er pipene i sameiet rehabilitert. Det foreligger ferdigattest. Søknaden gjelder rehabilitering av 6 piper, 7 pipeløp.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år?: *Nei*

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Kjøkken

Kjøkken - 1. etasje

TG3

BYGNINGSDEL FRA **Ukjent**

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og frittstående kjøl/frys.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er registrert fuktighet i gulvet foran hvitevarer, oppvaskkum, oppvaskmaskin osv.
- Det er registrert tegn til fukt/skade ved kjøleskapet på kjøkkenet.

KONSEKVENS / TILTAK

- Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Eventuelle skader og kilden til fukt bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Det må påregnes å bytte gulvet.

KOSTNADSESTIMAT

20 000 - 100 000 kr





Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Laminat eller annet ikke-fuktbestandig gulvmateriale*

Avvik: Det er benyttet gulvmateriale på kjøkkenet som ikke vurderes å tåle begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder hvor det kan forekomme vannsøl.
Konsekvens/tiltak: Ved vannsøl eller lekkasje kan fukt trenge ned i skjøtene og føre til svelling eller andre skader. Vannsøl bør tørkes opp raskt, og gulvet bør kontrolleres jevnlig ved vanninstallasjonene. Ved senere utskifting anbefales et dokumentert fuktbestandig gulvmateriale.

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er gulvet dokumentert eller vurdert å tåle begrenset fuktpåvirkning over kortere tid?: *Nei / ikke dokumentert*

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - tegn til fukt/skade er registrert (beskriv i kommentar)*
Kommentar:
Det ble registrert forhøyede fuktverdier på et område av gulvet som har synlig fuktskade etter hva som legges til grunn kommer fra en lekkasje fra kjøl/frys.

Kjøkken - 1. etasje - ventilasjon

TG2

BYGNINGSDEL FRA **Ukjent**

Kjøkkenvifte med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon.

REGISTRERTE AVVIK

• Kjøkkenvifte med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon. Det er ingen mekanisk/forsert avtrekk fra rommet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer
Stråleovn på baderom
Panelovner
Ildsteder

Garderobeskap i hovedsoverom, bad og i soverom 2.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad - 1. etasje - generelt

TG3

BYGNINGSDEL FRA **Ukjent**

Baderom fra ukjent år, men det legges til grunn betydelig alder (90-tallet som følge av observasjoner)
Flis og malt strie på vegger. Malt tak.
Flis på gulv.
Badekar, dusjhjørne, bide, servant, toalett

REGISTRERTE AVVIK

- Svertesopp i fuger
- Trelister mot gulv. Ikke egnede materialer i våtsone
- Sprekker i fliser
- Manglende lufting ved badekar
- Naturlig ventilasjon
- Flatt gulv toalettrom og stedvis rundt ved badekar. Svakt fall/ikke fall i dusjsone.
- Usikre rørgjennomføringer i gulv
- Bruk av membran er ikke konstatert i rommet
- Eldre plastsluk uten konstatert membran til klemming
- Riss i fuger i dusj
- Ingen dokumentasjon
- Fuktskadet skap ved vaskemaskin

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

- Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, med overgangsregler frem til 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. For våtrom fra denne perioden legges det til grunn at tettesjiktet ikke har bedre utførelse enn minstekravene på utførelsestidspunktet. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon gis TG3. NS 3600:2025 angir TG3 for eldre våtromsløsninger der vanntett sjikt er utført før år 2000.

KONSEKVENS / TILTAK

- Våtrommet har høy risiko for redusert tetthet og for at konstruksjonene ikke tåler normal vannbelastning eller eventuelle lekkasjer. Dette kan medføre fuktskader i omkringliggende og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet bør påregnes oppgradert med nytt vanntett sjikt og nødvendige tilpasninger av sluk og røropplegg, med dokumentert utførelse. Eventuelt dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen, men fjerner ikke risikoen ved lekkasjer.

KOSTNADSESTIMAT

Over 500 000 kr

Er våtrommet i så dårlig forfatning at detaljert tilstandsanalyse ikke er nødvendig?: *Ja*

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *TEK før 1997 (frem til 2000)*

Bad - 1. etasje - fuktmåling

TGIU

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Nei*

Merknad: Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen/mest fuktutsatt område), men på best tilgjengelige sted. Dette medfører økt usikkerhet, fordi målingen kan ha blitt utført i et mindre fuktbelastet parti og dermed ikke fange opp eventuell fukt-/lekkasjepåvirkning der risikoen normalt er størst. Skade i mest fuktutsatt område kan derfor ikke utelukkes, og ved indikasjoner/symptomer bør det vurderes supplerende kontroll med målepunkt nærmere bruksvannssonen eller annen egnet metode.
Merknad: Hullet ble boret fra soverom. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS.
Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

BYGNINGSDEL FRA **Ukjent**

Kobberrør fra ukjent år, men det legges til grunn minst 33 år. Noe nyere plastrør (ikke rør i rør-systemutførelse).
Stoppekran ikke lokalisert.

REGISTRERTE AVVIK

- Vannrør av kobber er minst 33 år gamle og det er usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke stoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert. Det opplyses om felles stoppekran i kjeller (info fra beboer i sameiet).

KONSEKVENS / TILTAK

- Over 33 år gamle kobberrør har begrenset restlevetid og kan etter hvert utvikle tæring eller lekkasje; få rørlegger til å vurdere tilstanden, lokalisere/montere stoppekran og planlegg utskifting eller annen fornyelse ved behov.
- Ved oppgradering av kjøkken og bad må det påregnes utskiftning av vannrør.
- Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

Avløpsrør

TG2

BYGNINGSDEL FRA **Ukjent**

Innvendige avløpsrør (som er synlige og kontrollerbare) er av PP plast og ABS plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er usikker fremtidig funksjon for avløpsledningene av ABS plast ut fra alder (jf. punkt C.5).

KONSEKVENS / TILTAK

- Avløpsledningene har usikker fremtidig funksjon ut fra alder (jf. punkt C.5). Det anbefales planlegging for utskifting eller oppgradering. Utskifting bør særlig planlegges i forbindelse med oppgradering av våtrom. Uten tiltak øker risikoen for lekkasje, stopp og følgeskader.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Ukjent*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Ukjent*

Vannbåren varme

TG2

Eldre radiator på soverom med hems og i entré. Radiatorer i stuene av en noe nyere variant (ukjent alder).
Røropplegg av svarte stålrør/jernrør e.l. med høy alder.

REGISTRERTE AVVIK

- Eldre radiatorer og rør til vannbåren varme har alder 25+ år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker; tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.

KONSEKVENS / TILTAK

- Svarte stålrør/jernrør med alder 25+ år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og kan ha økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer. Det anbefales kontroll og planlegging for utskifting eller fornying ved behov.

Varmesentral

TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

TG2

BYGNINGSDEL FRA **1898**

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er påvist mangelfull ventilasjon der tilluft til boligen kun skjer gjennom åpningsbare vinduer (normalt for byggeåret).

KONSEKVENS / TILTAK

• Bygningen er oppført på SEFRAK/gul liste, og ventiler i vindusrammer og yttervegg kan kanskje ikke etableres. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.



El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Ukjent**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *Ikke besvart*

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentasjon. Det legges til grunn høy alder med bakgrunn av observasjoner.
Avvik: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Løses sikringene ofte ut?: *Ikke besvart*

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: *Ikke besvart*

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: *Nei*

HMS: Kursfortegnelse mangler eller antall sikringer er ikke i samsvar med kursfortegnelsen.
Konsekvens/tiltak: Manglende eller feil kursfortegnelse kan gjøre det vanskelig å identifisere og koble ut riktig kurs ved feil, vedlikehold eller en nødsituasjon.
Kursfortegnelsen bør etableres eller oppdateres og kontrolleres mot sikringene i skapet.

Om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Ukjent**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Ja**

HMS: Det er ikke tett ståldør på sikringsskapet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales montering av tett sikringsskap iht. krav utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ukjent**

HMS: Det er ukjent om det elektriske anlegget er montert eller endret etter 1. januar 1999. Historikk og eventuell dokumentasjon er ikke fremlagt. Dette gir usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, og om arbeidet er utført av kvalifisert elektrofaglig person. Det er derfor tilknyttet risiko for feil og mangler, slik som brannfare og støtfare.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente historikk og dokumentasjon for anlegget, og at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

Egne forutsetninger/premisser

Selger er et dødsbo. Egenerklæring foreligger ikke, og tilgjengelig eierinformasjon er derfor begrenset.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften,

blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring	08.09.2026	Ikke utfylt. Dødsbo.	Ikke fremvist	Nei
Byggetegning	01.07.1932	Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260546
Addresse	Thomles gate 4		
Postnr.	0270	Sted	OSLO
Selgers navn	Inger Marie Wilberg		
Selgers navn	Sverre Oliver Wilberg		
Selgers navn	Wenche Marianne Wilberg Kveim		
Selgers navn	Gry Hege Wilberg		
Selgers navn	Jennecke Sjøberg		

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

Avdødes navn:

Inger Marie Wilberg

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Sverre Oliver Wilberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.10.2026

Signert av *Sverre Oliver Wilberg*

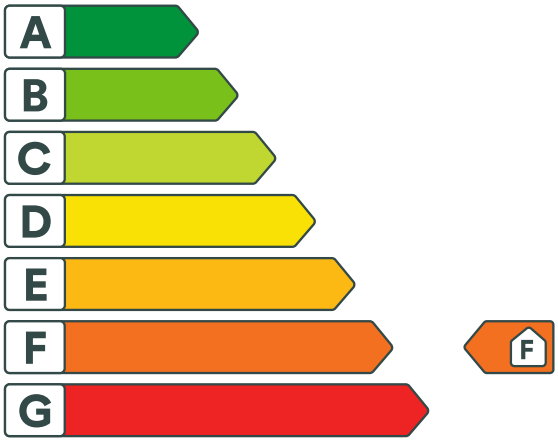
Initialer selger:
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Thomles gate 4, 0270 OSLO**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371270**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494912**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **279,43**

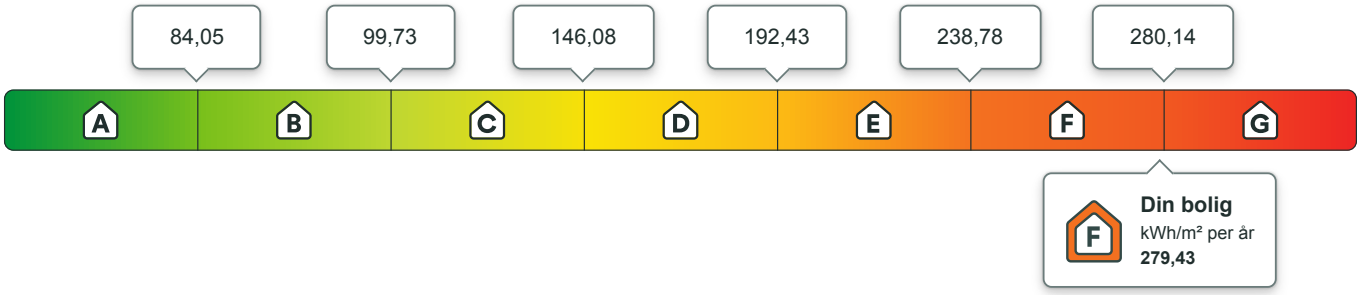
Thomles gate 4, 0270 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
86 071,19	**279,43**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Thomles gate 4, 0270 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Thomles gate 4, 0270 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 4: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 26: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Oslo

Byantikvarens informasjonsark

GUL LISTE



Hva er Gul liste?

Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Listen inneholder alt fra bygninger, hage- og parkanlegg, broer, veier og arkeologiske kulturminner til større by- og bygningsmiljøer. Den er et viktig verktøy i Byantikvarens arbeid med å verne et utvalg av byens historie. Byantikvaren har ikke foretatt en fullstendig registrering av alle kulturminner i Oslo, så Gul liste gir ikke den fulle og hele oversikt. Den oppdateres kontinuerlig, med tilføyelser og strykninger.

Hvor finner jeg Gul liste?

Lenke til Gul liste-kartet finner du på Byantikvarens nettsider. Dette er søkbart. Her søker du på adresse. Gul liste er tilgjengelig for publikum på flere andre nettsider. På www.kulturminnesok.no vises informasjon om kulturminnene med kart, foto og beskrivelse.

Hva innebærer det å stå oppført på Gul liste?

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Hva slags bygninger og anlegg blir ført på Gul liste?

Det er viktig at et representativt utvalg kulturminner er med på Gul liste. Dette betyr at listen inneholder kulturminner fra ulike tidsperioder og ulike områder av byen. Det er også vesentlig at man får med mange deler av Oslos historie; forskjellige samfunnslag og aldersgrupper, og både offentlige institusjoner og private bygninger. Byantikvaren har mange ulike kriterier som vurderes før et kulturminne kan føres opp på Gul liste, f.eks. bygningens alder, arkitekturuttrykk og historie, samt om den er en del av et større kulturmiljø.

Eiere blir skriftlig informert dersom eiendommen vurderes for oppføring i Gul liste, og har anledning til å komme med opplysninger og innspill til Byantikvaren.

Hvilke vernetyper finnes i Gul liste?

Gul liste er delt inn i tre vernekategorier: Kommunalt listeført, vernet etter Plan- og bygningsloven (PBL), og fredet.

Kommunalt listeført

Byantikvaren kan selv føre kulturminner på Gul liste, hvis vi mener kulturminneverdiene er høye nok. Disse betegnes som «Kommunalt listeført» og er den største gruppen av bevaringsverdige kulturminner på listen. Kommunalt listeførte kulturminner har ikke juridisk vedtatte bestemmelser. Man må likevel søke til Plan- og bygningsetaten hvis man vil gjøre utvendige endringer.

Vernet etter PBL

Regulering til spesialområde bevaring eller hensynssone er kommunens fremste mulighet til å beskytte verneverdige kulturminner. Når et kulturminne reguleres, vedtas egne reguleringsbestemmelser. Disse fastsetter bruk, og grenser for hva som kan tillates av endringer. I Oslo vedtas reguleringsplaner av bystyret. På Plan- og bygningsetatens nettsider kan du laste ned reguleringsbestemmelsene som gir oversikt over hva vernet omfatter. Normalt vil regulering til bevaring ikke omfatte interiører, men det kan omfatte bærende konstruksjoner.

Fredet:

Fredning er den strengeste form for vern av kulturminner og kulturmiljøer. Et fredet anlegg har nasjonal kulturminneverdi, det vil si at det er viktig for hele Norges kulturarv, ikke bare for Oslo. Selv om det er Riksantikvaren som vedtar fredning, er det i Oslo Byantikvaren som behandler søknader om dispensasjon fra fredningen. Du må søke om tillatelse hvis du ønsker å foreta endringer ut over vanlig vedlikehold på et fredet kulturminne. Hva «vedlikehold» innebærer tolkes strengt. F.eks. kreves det dispensasjon hvis du ønsker å skifte malingstype eller farge. Normalt vil en fredning omfatte både eksteriør og interiør. Fredede kulturminner har et fredningsvedtak som kan lastes ned fra Riksantikvarens nettsider . Her finner du fredningsbestemmelser, som gir oversikt over hva fredningen omfatter, hvilke endringer som kan gis tillatelse til o.l. Du kan også lese om formålet med fredningen .

Huset vårt står på Gul liste, men det trenger å pusses opp. Er det lov? Hva skal vi gjøre? Kan Byantikvaren gi råd?

At en eiendom står på Gul liste, betyr ikke automatisk at alle endringer er forbudt, men fasadeendringer er søknadspliktig. Hvis du planlegger å gjøre endringer på bygninger eller annet som står på Gul liste, ønsker vi å komme tidlig i dialog om hvilke muligheter som finnes. Ingen kulturminner er like, og ingen byggesaker er like, derfor er det vanskelig å gi generelle råd om hva som er lov å gjøre med et hus som står på Gul liste, men kom gjerne innom vårt publikumsmottak eller send oss en e-post for veiledning.

Byantikvaren kan også gi praktiske råd om vedlikehold og istandsetting. Hvert år fordeler vi tilskudd til istandsetting av verneverdige kulturminner. Les mer om tilskudd på våre nettsider. På våre nettsider ligger også mange ulike informasjonsark om restaurering og vedlikehold av bygninger som kan være til hjelp.









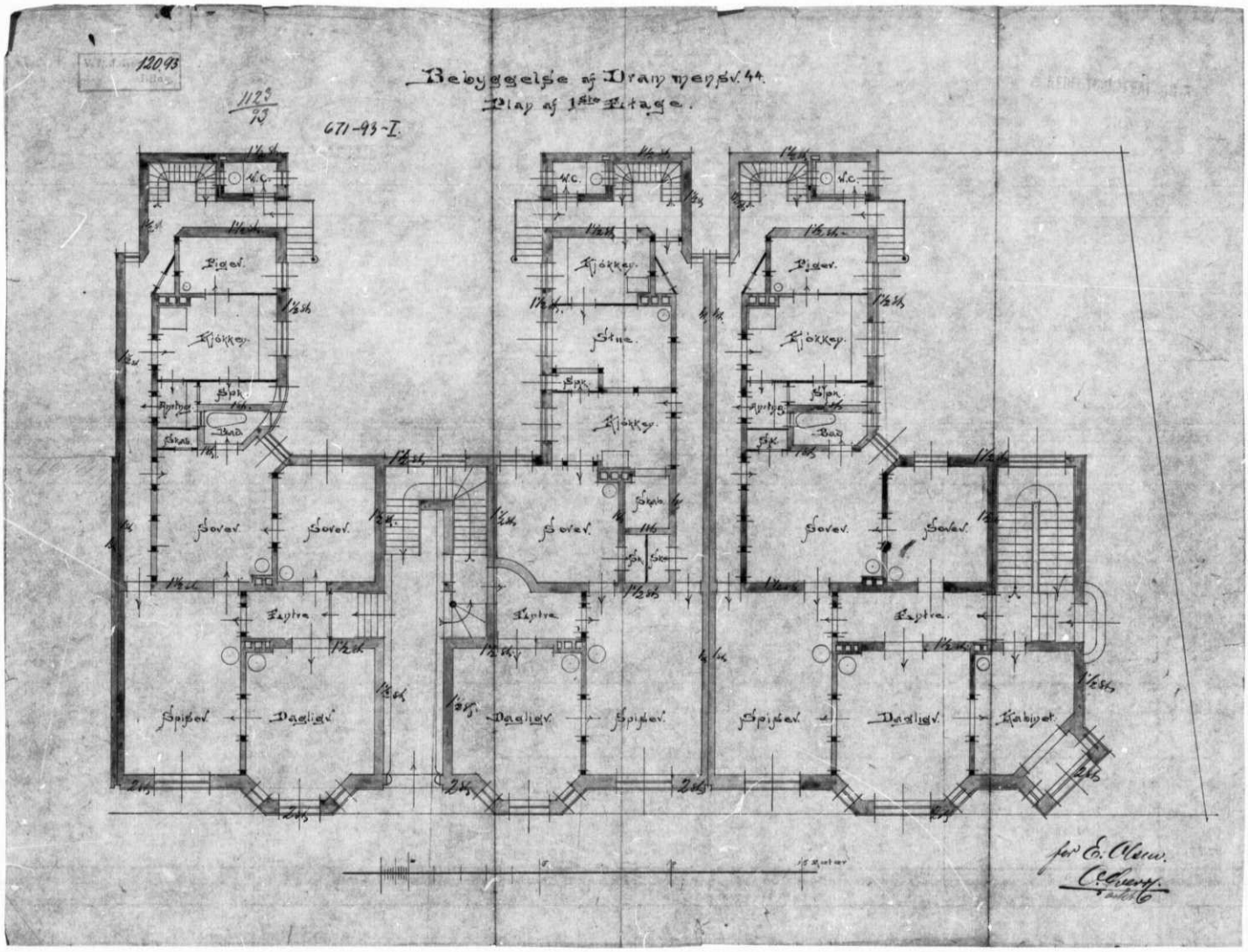
Gul liste skal speile det store spennet i Oslos kulturminner. Øverst trehusbebyggelse på Kampen, deretter murgård i Ole Vigs gate. Funkisvillaen ligger på Lille Frøen, og nederst ser vi Sinsen kirke, et flott eksempel på modernismens arkitektur.

Byantikvarens informasjonsark om Gul liste 2020

Byantikvaren
Maridalsveien 3 0178 Oslo
Tlf: 482 30 417

www.byantikvaren.no

Alle foto: Byantikvaren i Oslo



120.93
1123/93
671-93-I.
Bebyggelse af Drammensv. 44.
Plan af 1ste Etage.
W.C.
Piger.
Kjøkken.
Spk.
Bad.
Skab.
Sover.
Entre.
Spiser.
Dagligv.
Stue.
Kabinet.
for E. Olsen.

V.D.J.-No. 120.93
Bilag.

2. Anmeldelser
5. Tegninger
1. Situationsplan
3. Tegninger
1. Anmeldelser

1123/93 = 1324/93 = 755/94 = 790/94 = 872/94 = 977/94

Expeditions-Dokument

angaaende 2 grundmurede Vaaningshuse

paa Matr.-No. 44 Drammensveien

Indleveret 9de Juni 1893. Attesteret 19. 11-94.

106/94 = 127/94

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania 10de Juni 1893.
Cm. Linthoe

263/93

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallus.

Sendes den ærede Sundhedskommission. Intet at bemærke ved Klosetterne. Paa de Steder hvor Fællesgaaler er antydet og hvor der saaledes ikke kan indlagges Bjelker har Anmelderne paa Foranledning forklaret at der i hver Etage (correspondernde med de angivne Tvervægge) vil blive indlagt 24 cm Ternbjelker som Oplag for Bjelkerne der saaledes vil blive lagt paralelt med Gavlvæggene. I det man antager at en Beregning i Tilfælde med ansees overflødig indstilles Anmeldelserne A og B til Approbation.

Christiania 12 Juni 1893.
Cm. Linthoe

CHRISTIANIA 210/93 SUNDHEDSKOMMISSION

Der bør anbringes Aftrækspiler fra den indvendige Ende af de lange Karrivarer.
Intet at bemærke ved Klosetterne.
Christiania d. 14de Juni 1893.

STADSINGENIØREN 671-93-I

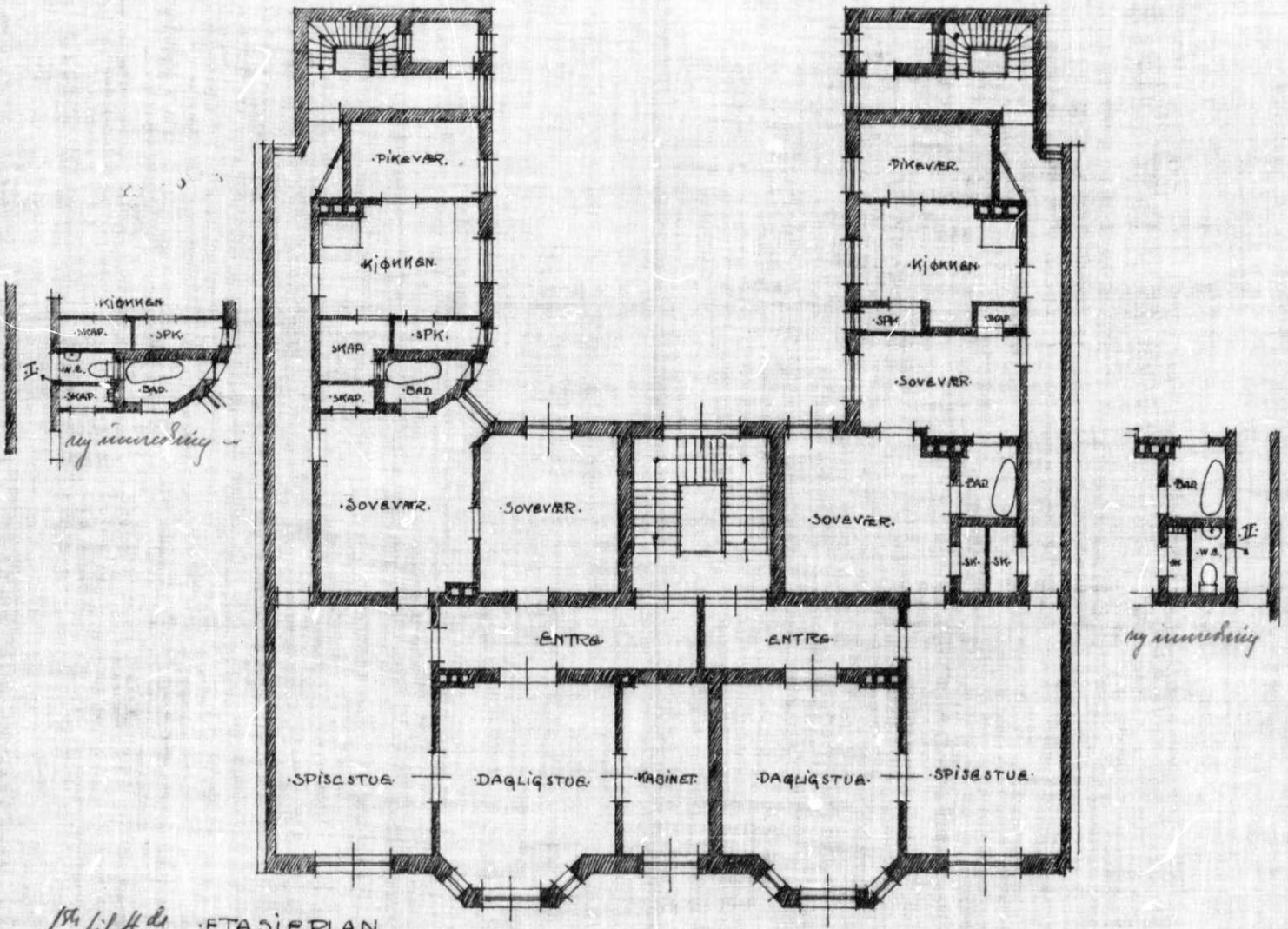
[illegible]

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 15de Juni 1893.
G. Bull

1207/32 :MATR: 4: THOMLES: GATE:

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Rd 1



1ste 2det 4de :ETASJEPLAN.

·M. 1:100

0 1 2 3 4 5. 10 15. 20. METER.

·OSLO·I·JULI·1932.
·O. SVERRE.
·ARKITEKT.

Anmeldelse. Tegning V.d. 1200/32.

Ekspedisjons-Dokument

angående J.nr. w.c.

på matr.-nr. 4 Thomlesgt.

Innlevert 19de juli 1932. Attestert 29/4-33

Oversendes Oslo helseråd.

20/7-32

A. Dedekammerer
e. bem.

GM/KB

ad/ 4 Thomlesgate. J.nr. 5181.

Sendes tilbake til Oslo bygningsråd.

Reglene for innredning av w.c. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. Det må anordnes frisklufttilførsel ~~fra~~ fra fri luft. Rummene må skaffes opvarmning og lys.

Oslo helseråd, den 27. juli 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

[illegible]

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 28 JUL 1932

V.d. til innstilling
Oslo 29/7-32
[illegible]

Godkjennes på de av helserådet nevnte betingelser.

30/7-32

Meddelt 1/8-32.

A. Dedekammerer
ebem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 24.01.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201717307-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THOMLES GATE 4	Eiendom:	211/235
Tiltakshaver:	THOMLES GATE 4	Adresse:	v/ Lars Unneberg, Thomles gate 4, 0270 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thomles gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper og pipeløp, mottatt 08.01.2018.

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 201717307			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		21.11.2017	2/3

Klagefristen er tre uker

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

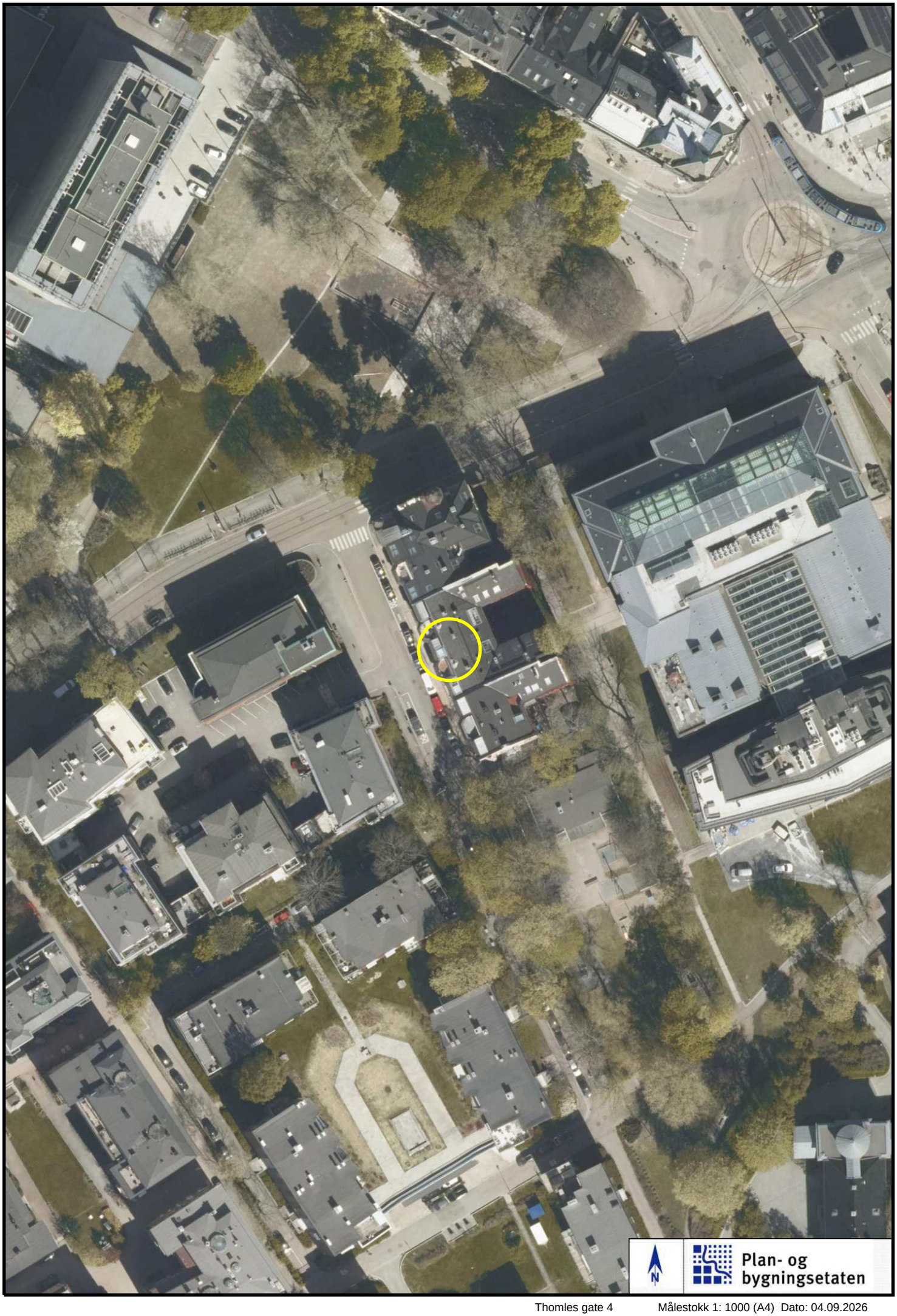
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.01.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

THOMLES GATE 4, v/ Lars Unneberg, Thomles gate 4, 0270 OSLO, lars.unneberg@gmail.com



Thomles gate 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.09.2026

Oversiktskart

Adr.: Thomles gate 4

Gnr bnr : 211 / 235



Dato: 04.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539279
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 235.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 211, bnr. 235.

GNR. 211 BNR. 235

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1894.

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

565 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

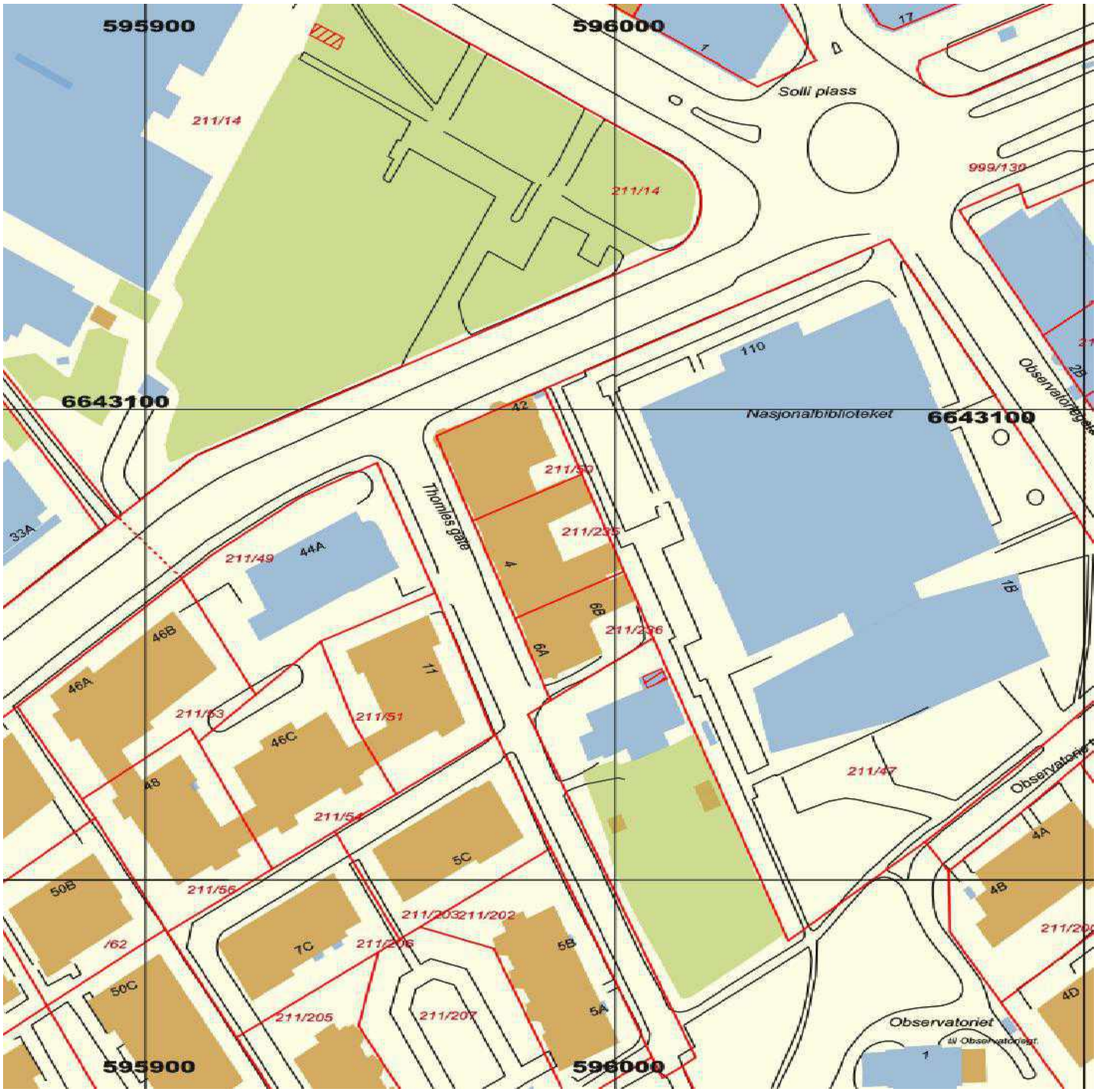
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

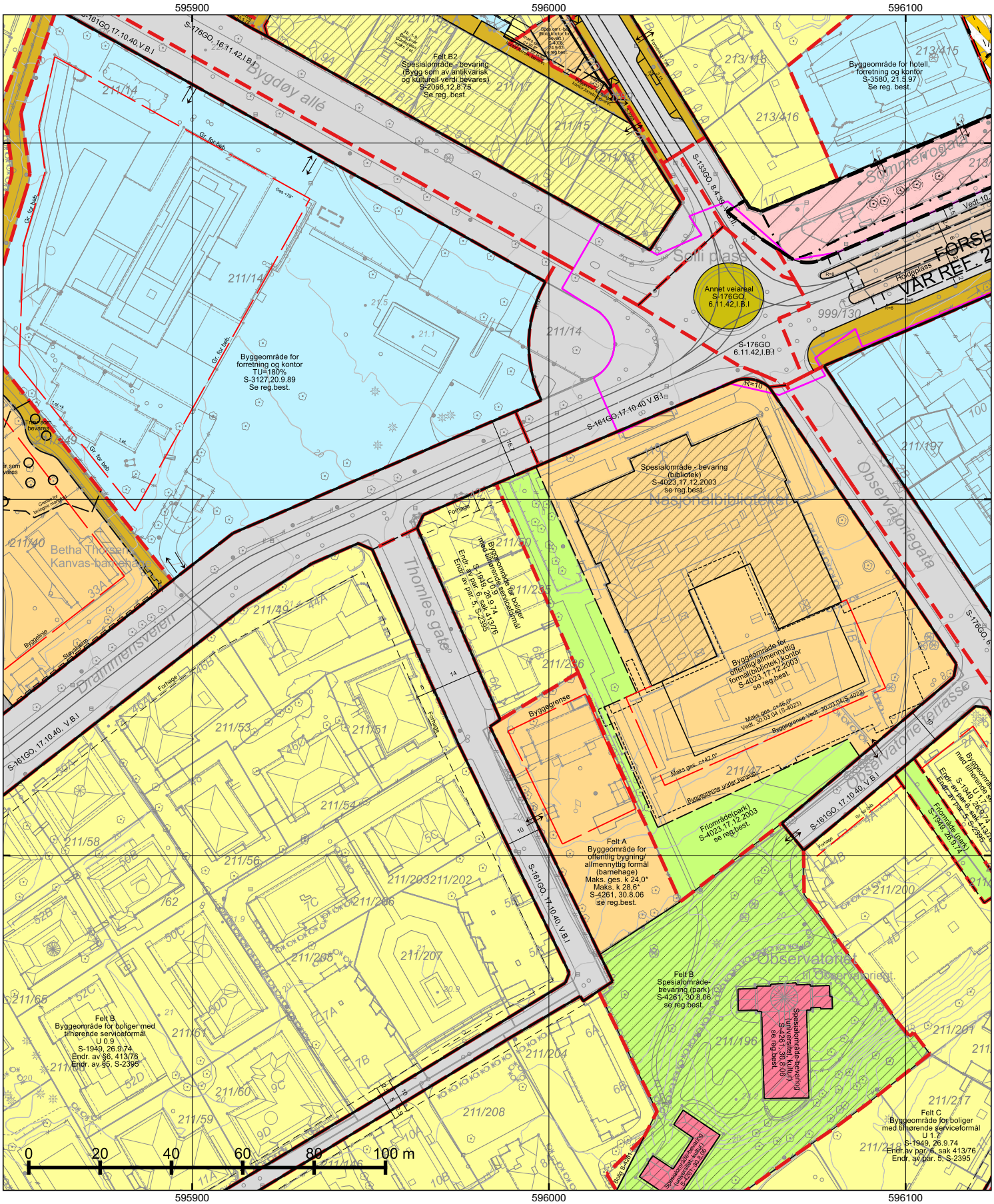
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162612/ 86539279

Deres ref.:

Adresse: Thomles gate 4

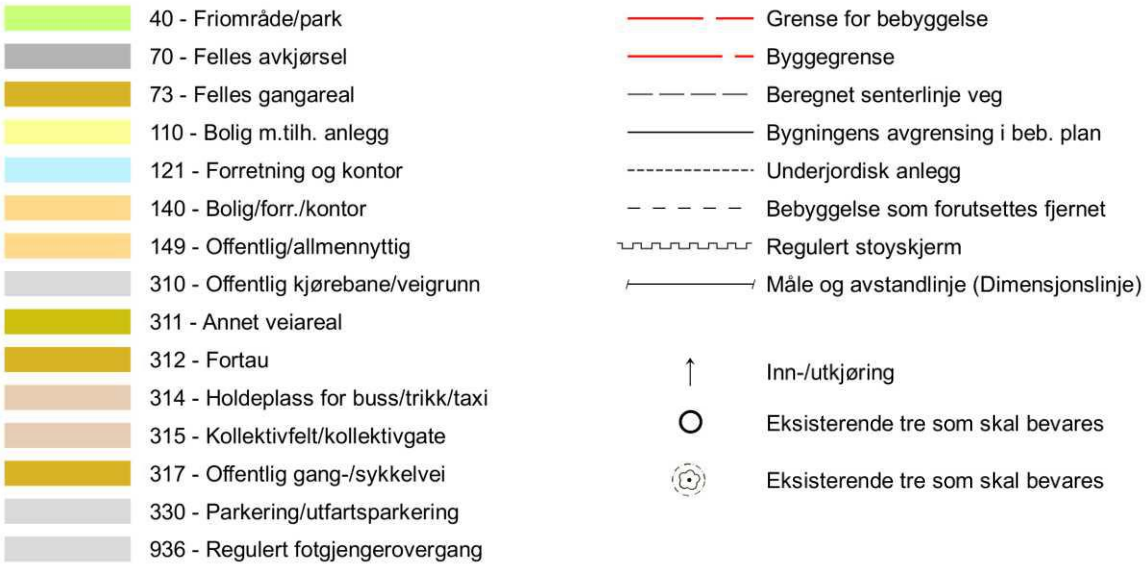
Kommentar:

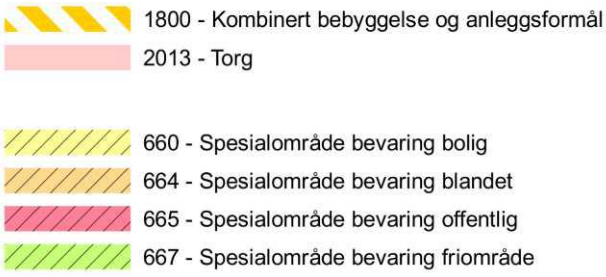
Gnr/Bnr: 211/235

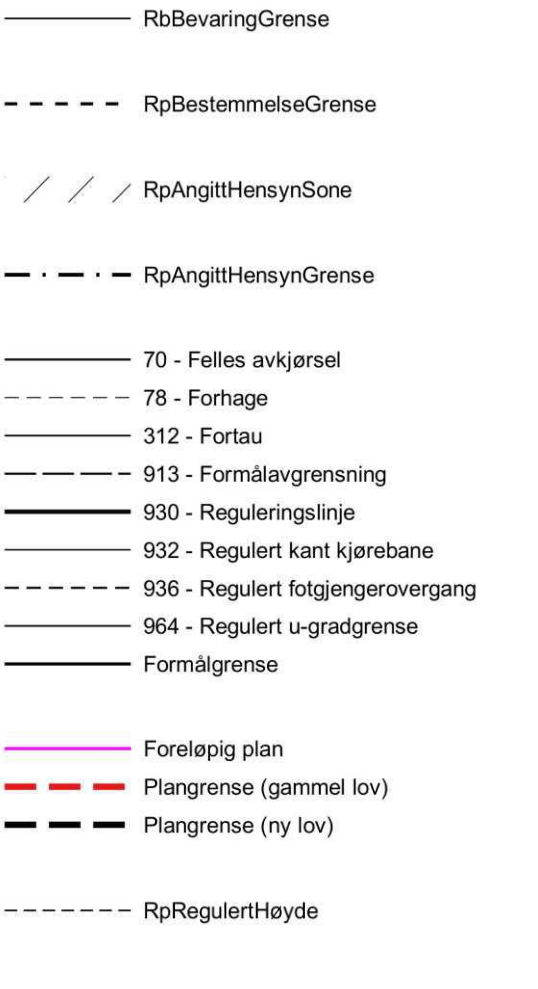
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

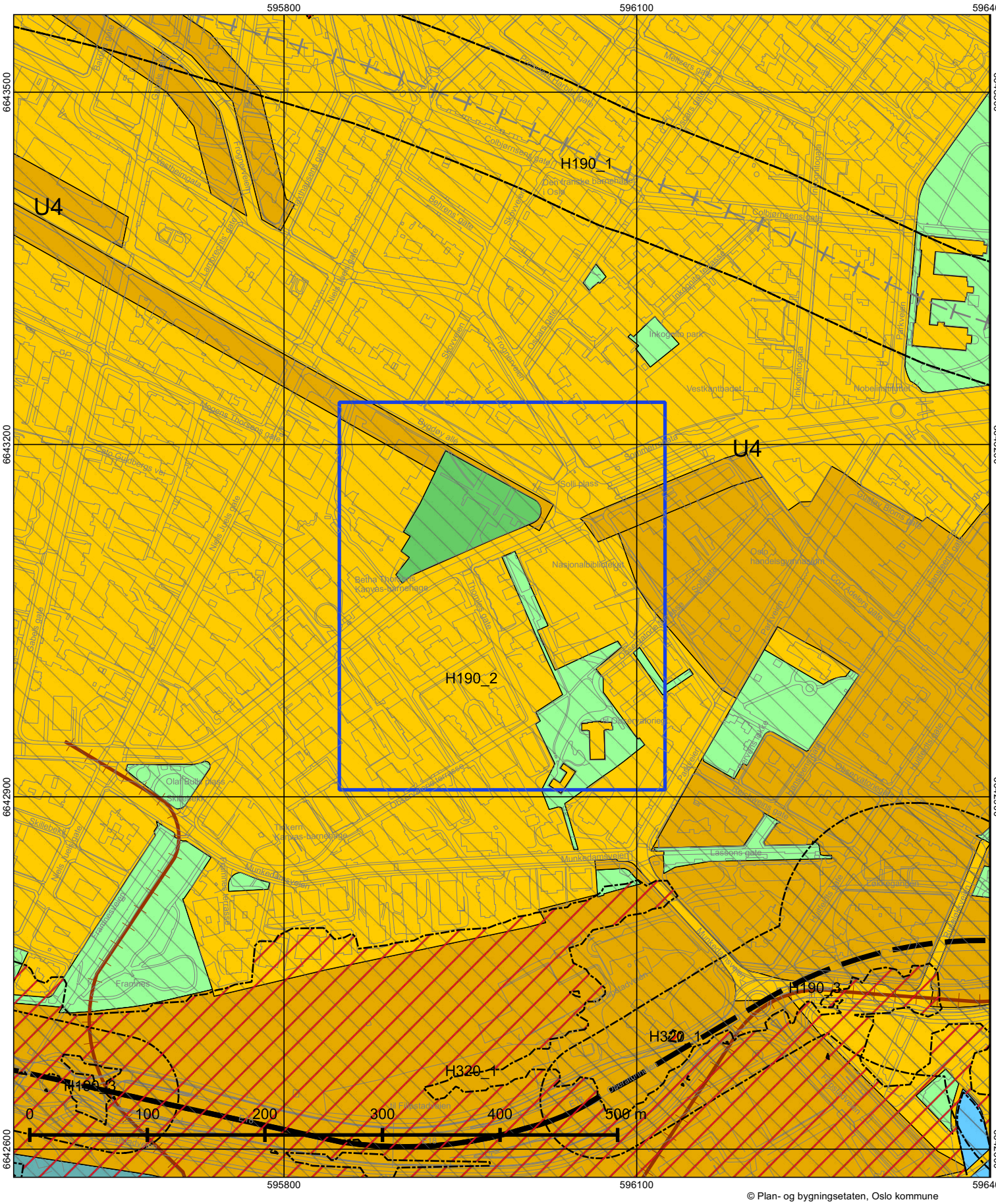
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)









© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162612/86539279
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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Navn: Line Skjørberg
Firma: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Oslo, 30.09.2026

Salg av seksjon 2 i Sameiet Thomlesgate 4 – Inger Marie Wilberg`s d.bo. (159260546)

Vi viser til bestilling av den 29/9 og oversender:

- Innkalling og sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter
- Nedbetalingsplan for sameiets lån

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.439 pr. mnd.
- I tillegg betales p.t. kr. 904 pr. mnd til nedbetaling av lån. Dette beløpet vil bli justert i takt med renteendringer fra banken.
- Videre betales p.t. kr. 2.026 som akonto for fjernvarme. Dette avregnes som faktisk forbruk årlig.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 18.025.
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 27.827.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring AS, polise nr. 9103382.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva.
- Styreleder er Julie Gumbs, e-post: julie@gumbs.no, tlf 90155551.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

DNB

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 125.016,68

Utbetalt lånebeløp: 1.977.124,00

Lånetaker: SAMEIET THOMLESGATE 4

Lånenummer: 1212.29.04189

Lånetype: SERIELÅN MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 1.977.124,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,85% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 30.11.2027

Trekkes fra konto: 1503.24.47381

Neste forfall 30.09.2026: 9.190,32

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 15

Terminbeløp: 131.430,10

Avdrag: 125.016,68

Renter: 5.663,42

Gebyr: 750,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
30.09.26	9.190,32	8.413,00	727,32	50,00	116.603,68
30.10.26	9.119,49	8.413,00	656,49	50,00	108.190,68
30.11.26	9.092,43	8.413,00	629,43	50,00	99.777,68
30.12.26	9.024,76	8.413,00	561,76	50,00	91.364,68
30.01.27	8.994,54	8.413,00	531,54	50,00	82.951,68
28.02.27	8.914,46	8.413,00	451,46	50,00	74.538,68
30.03.27	8.882,66	8.413,00	419,66	50,00	66.125,68
30.04.27	8.847,71	8.413,00	384,71	50,00	57.712,68
30.05.27	8.787,93	8.413,00	324,93	50,00	49.299,68
30.06.27	8.749,82	8.413,00	286,82	50,00	40.886,68
30.07.27	8.693,20	8.413,00	230,20	50,00	32.473,68
30.08.27	8.651,93	8.413,00	188,93	50,00	24.060,68
30.09.27	8.602,98	8.413,00	139,98	50,00	15.647,68
30.10.27	8.551,10	8.413,00	88,10	50,00	7.234,68
30.11.27	7.326,77	7.234,68	42,09	50,00	0,00

Utskrift: FRANK KJÆRNES 17.09.2026 15:34:46

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET THOMLES GATE 4

DATO: 14. September 2026 KL. 17:30
STED: Scandic Hotel

Til behandling foreligger:

1. Gjennomgang av representerte stemmer

2. Valg av møteleder og referent

3. Godkjenning av innkallingen

4. Godkjenning av Styrets årsberetning, og årsregnskapet for 2025
   4.1.Kort gjennomgang: Hvordan bruke "Fakturajournal" og "Alle Fakturaer"

5. Gjennomgang av "Tiltaksliste for lukking av avvik – Thomles gate 4", som Brann- og redningsetaten har pålagt sameiet å utbedre

6. Boder: tiltak for å øke plass avsatt til boder i kjelleren, og tinglyse bodoversikten.
   Styret kommer tilbake med forslag til fordeling.

7. Forespørsel om godkjenning fra sameierne om IN-lån. Går foreløpig ut, da flere i sameiet ikke ønsket å øke gårdens fellesgjeld ifm. brannsikkerhetstiltakene.

8. Innkomne saker fra seksjonseiere
   8.1.SNR1: Godkjenning av endret bruk fra næring til bolig (2/3 flertall)
   8.2.SNR9: Mener taket er "overmodent for vedlikehold": UTGÅR
   8.3.SNR4: Pusse opp baktrapp og inngangsparti
   8.4.SNR4: Nytt ringeklokkesystem

9. Styrevalg, gjøres for 2 år, styrets forslag:
   -Julie Gumbs, Petter Storaas og Morten Hennie
   Anne flytter til Paris, så hun har bedt om å få tre ut.
   Styret takker Anne for innsatsen i styret:-)

Oslo, 1. september 2026
Julie M. Gumbs
Styreleder, på vegne av styret

Vedlegg:

1. Styrets Årsberetning
2. Regnskap for 2025
3. "Fakturajournal"-fil
4. "Alle fakturaer"-fil
5. Brann- og redningsetaten: "Tiltaksliste for lukking av avvik – Thomles gate 4"
6. Tilbud fra FireSafe
7. Info til SAK8.2.:
   - 7.1.20200904: tidligere styrebeslutning (utdrag)
   - 7.2.20230417: senere oppfølging (utdrag)
   - 7.3.20230418: senere oppfølging (utdrag)
8. Fullmakstblankett

Vedlegg 1 Styrets Årsberetning

SAK 4 2025 Årsberetning og Regnskap

Styrets årsberetning for 2025

Styret har i denne perioden hatt følgende sammensetning:

Julie M. Gumbs	Styreleder
Anne Myrjord	Styremedlem
Petter Storaas	Styremedlem

Forretningsfører har i 2025 vært Agio Forvaltning v/Kristian Mikalsen

Styret har gjennom året hatt møter preget av et konstruktivt og godt arbeidsmiljø og har holdt god kontakt mellom møtene.

En økning av de kommunale avgiftene og vedlikeholdsbehov, gjør styret nok en gang har besluttet å øke fellesutgiftene med 10%, siden det ikke ble foretatt i fjor.

Aktiviteten i gården i 2025

Hønefoss Vaktselskap
kommer som vanlig og kontrollerer at brannvarslingssystemet virker, inkludert testing av 1/4 av gårdens detektorer (skifter de som evt. ikke virker).

Lofteleiligheten, SNR 9
Paus har i flere år vært plaget av lekkasje fra skrå-vinduene inn til loftsleiligheten. Dette skyldes at tetteduken rundt vinduene er lagt feil, oppå istedenfor under tetteplatene, som ligger under takstenene.
Iht. vedtektene er dette eiers ansvar. Her har seksjonseier vedlikeholdsplikt for ikke å utsette gården, og evt. andre seksjoner, for følgeskader.
Nylig har det foregått arbeider på enkelte av vinduene. Styret har ingen detaljinformasjon om dette, men tror de er i gang med skifte ut eller utbedre feil.

Skråvinduer på et tak er mere utsatt enn vertikale vinduer, og antas å ha kortere levetid enn et tak.
Det er et ønske fra SNR9 at gården skifter taket, samtidig som de skifter vinduene sine.
Vi kommer tilbake til dette i SAK 8.2

Det har vært en vannskade fra varmtvannsberederen på kjøkkenet til SNR9, Vannet lakk ned til leiligheten under (SNR7). SNR9 har gått til innkjøp av en ny varmtvannsbereder, og tatt dette direkte med SNR7.

Takrennen rett over terrassedøren til SNR9, var overfylt med vann og mose, slik at vannet rant ned langs vinduet (terrassedør-siden), gjennom blikk-terskelen og ned i taket i stuen i 4.etg. (SNR7).
Etter at rørlegger fjernet et 10 liters spann med våt mose, har alt tørket. Lekkasjesøkeren som forsikringsselskapet bruker, foretok et lekkasjesøk ved å spyle vann på terrassen.
Pga. konstruksjonsfeil på denne terskelen, rant vannet videre ned i taket i stuen til leiligheten under, SNR7.
Lekkasjepunktet ble dermed lokalisert. Det ble påvist at blikket på terskelen inntil vinduet på terrassen er konstruert feil. Lekkasjestedet kan midlertidig tettes med en silikonstripe.
Takstmannen vurderte skaden til å være lavere enn egenandelen på 20 000 kr. Dette dekkes derfor ikke av forsikringen. Iht. vedtektene, er SNR9 ansvarlig for utbedring av feil på terskel og utbedring av skadene, inkludert maling av hele stuetaket hos SNR7.
SNR9 har rapportert at feilen er utbedret, men styret har ingen innsikt i hva som er gjort.

Inntrenging av grunnvann i og rundt heissjakten
Styret har gått til innkjøp av en enkel, elektrisk lensepumpe, som Petter benytter ved behov.
Iht. Otis (vedlikeholdsfirmaet for heisen) er det ingen fare ved at grunnvannet trenger inn, men det må tørkes opp.

Avtrekket i ett pipeløp
på venstre side (SNR 2, 4, 6, 8 og 10), er fortsatt ikke tilfredstillende, ref. sak på fjorårets årsmøte.
Påmontert avtrekksvifte på toppen støyer også merkbart.
Her må seksjonseierne på dette pipeløpet komme sammen og bli enige om en løsning, helst i inneværende år.

Andre forhold i gården

Vaktmesterordning
Husk å sjekk listen i gangen for når det er deres tur til å være månedens vaktmester.
Dere rykker frem 1 måned hvert år (rotering), samt dobbelt-måned i desember (lite å gjøre) og januar (mye snemåking).

Bytte av regnskapsfører
Styret har gjennom flere år slitt med å få regnskapstjenesten til å fungere tilfredsstillende, etter at Vigdis sluttet. Tidligere i år, besluttet styret derfor å bytte regnskapsfører fra Agio Forvaltning til SK Eiendom (post@skeiendom.no).
Det har frem til nå, ikke vært en optimal overgang, med forsinkelser på årsregnskapet også i år.
Dette er årsaken til at vi har måtte kalle inn på nytt, til årsmøte i september.
Styret beklager dette.
Petter kommer til å ta over som regnskapsanvarlig i styret etter at overgangen til SK Eiendom er ferdig. Forventningen til styret er at Petter skal få det enklere å følge opp med SK Eiendom. De virker som et ryddig og ordentlig regnskapsførerfirma.
De holder til i Bygdøy allé 37, og kan kontaktes via epost: post@skeiendom.no

Fremover

Dugnad
I forbindelse med brannsikkerhets-tilltakene, blir sameiet nødt til å fjerne endel skrot.
I den anledning er det formålstjenlig å ha en dugnad i forkant. Vi bestiller en container og kjører bort skrotet som kan være til hinder og som ikke skal i en container. Viktig at alle som kan stiller opp. Se listen med flere dugnads-oppgaver. Styret håper seksjonseiere kan emaile oss om det er noe de ønsker å gjøre på denne listen, og dersom et annet tidspunkt passer bedre:

- **Kjøre gammelt skrot** som har vært hensatt i kjelleren over mange år, til Smestad gjenbruksstasjon
- Merke **stoppekraner** i kjelleren
- Innvendig og utvendig **vask av søppelkassene**
- Rydding og **støvsuging** i kjelleren
- **Male** hovedutgangsdørene
- **Male** kjellervinduene mot fasaden, pusse og lakke tersklene til dørene i baktrappene
- **Male** over grafitti på gavlveggen ut mot gangstien
- **Fjerne løv** i den lille gavlvegg-nisjen mellom Thg. 4 og 6. Sist var det sameiet i Thg. 6 som gjorde dette på en dugnad, så det er egentlig vår tur til å ta frem spaden og søppelsekken å få fjernet dette.

Brannsentralen
Gjennomgang hvordan den virker, og hva du gjør ved brann, **under dugnaden**

Gjennomgang av 2025 Årsregnskapet

SAK4.1 Kort gjennomgang: bruke “Fakturajournal” og “Alle Fakturaer”

Fakturajournal

Dersom en sameier ønsker å gjennomgå regnskapet grundigere, kan dere se på Kontornummer (KNR) for utgiften i regnskapet. Dette KNR vil dere finne igjen i “Fakturajournal”, sortert i stigende KNR rekkefølge. Under hvert konto nummer, vil dere finne alle bilagsnummerne for hver enkelt regning/faktura med samme KNR.

Alle Fakturaer

Dersom sameier ønsker å vite mer om detaljene på en enkelte regning/faktura, finner du bilagsnummeret til regningen i “Fakturajournal”.
Etter å ha åpnet “Alle Fakturaer”-filen, kan du da søke opp dette bilaget ved å søke etter bilagsnummeret (“CTRL + F” på PC, eller “⌘ + F” på MAC).

SAK 5 Gjennomgang av Tiltaksliste fra BRE

Brannsikkerhetsrapport

Brann- og redningsetaten (BRE) har vært på befaring i gården 2 ganger (i alle leilighetene, og i fellesarealene), slik de gjør i gamle bygårder.
Formålet til BRE er en oppgradering av brannsikkerheten i alle 1890-talls bygårdene, som de mener må sikres bedre.
På befaringen ble den tragiske brannen i Urtegata trukket frem, som hendelser de ikke ønsker flere av: https://www.aftenposten.no/norge/i/17MRq/fakta-om-brannen-i-urtegata

Før inspeksjonen av fellesarealene, gikk de gjennom de nye rettningslinjene.
Det pålegges styret å innhente en brannsikkerhetsrapport med handlingsplan, fra et adekvat brannsikkerhetsselskap. Rapporten må sendes inn til BRE.
BRE har sluttet å skrive egne rapporter, og opererer i stedet mer som “en vakthund”.

I leilighetene hadde de intet å bemerke.

Styret fikk en frist med krav om å innhente en brannsikkerhetsrapport for alle fellesarealene i gården, med en ufravikelig lovpålagt handlingsplan.

Styret var opptatt av at økt brannsikkerhet ikke trenger å gå på bekostning av byggets karakter, som vi alle ønsker å ivareta. Her er det mange hensyn å ta - inkludert å prøve å holde kostnadene nede.

Styret engasjerte FireSafe til å utarbeide rapporten, og BRE godkjente denne.
Etter godkjennelsen, er denne brannplanen et ufravikelig krav fra BRE.
FireSafe vil også stå for utførelsen, og rapporteringen (av utført arbeid sammen med styret) inn til BRE.

Oppsummering av påleggene

Det er 10 leiligheter i gården.
Alle leilighetene har 2 utganger. 1.etg. har kort vei ut, 2-4 etg. har balkong, 5 etg. har terrasse.
Gulvet til loftsleilighetene regnes som egne brannceller, og er med på å bremse at brann spres videre til taket (ved en brann er et overtent tak et problem i hus uten loftsleilighet).

Brannkrav
Hoveddelen av brannsikringen i gården foretas i begge baktrappene og kjelleren.
Styret planla et låneopptak (IN-lån) for å dekke utgiftene til de lovpålagte brannkravene, og samtidig ta høyde for en strømperehabilitering av avløpsrørene senere, som bør vedlikeholdes. Mer om det senere.

Brannsikring, baktrapp, fellesareal (kostnadene fordelt etter sameiebrøken)
-gips under trappetrinnene utgår, etter anbefaling fra FireSafe, og males istedenfor med brannhemmende maling
-vertikale flater males med brannhemmende maling
-det settes gipsplater i taket på hver etasje
-veggene rundt loftsleilighetene mangler 2 lag med gips. Disse kles inn med et ekstra lag gips.

Brannsikring hoved- og baktrapp, fellesareal (kostnadene fordelt etter sameiebrøken)
-5 kjellerdører (jerndørene) røktettelistes

Brannsikring kjeller, fellesareal (kostnadene fordelt etter sameiebrøken)
-Enkelte hull og gjennomføringer må tettes
-**FireSafe må ha tillgang til ALLE bodene**, slik at de kan få utført arbeidene.

Total kostnad for tiltakene **i fellesareal, er ca. 270,000 kr**, tilbud fra FireSafe (rev. 1.3.), mer under SAK 7.

Seksjonseierne må selv betale for de lovpålagte brannsikringstiltakene under, FireSafe m/styre registrerer bestillingen til hver enkel seksjonseier:
Styret sender inn en felles bestilling. Forretningsfører sender regning på disse tiltakene til hver enkelt seksjonseier (fordeles ikke over fellesbrøk). Det står hver enkelt seksjonseier fritt til å utbedre disse tiltakene på egenhånd, og på egen risiko. Det kreves at tilstrekkelig dokumentasjon leveres til FireSafe, slik at de kan godkjenne tiltaket.

Prisene under er veiledende, eks. moms. Man må påregne avvik, f.eks. ved behov for ekstra tiltak, eller ønsker hos den enkelte seksjonseier.

1. Brannsikring Hovedtrapp
   Seksjonseierne betaler selv for å røktette inngangsdørene til leilighetene, anslagsvis **3,000 kr** per inngangsdør. Det vil variere iht. det som evt. kreves ekstra, for å få døren godkjent. Om noen seksjoner har sikret dette allerede, vil FireSafe kun kontrollere. Dersom det blir godkjent, påføres det seksjonseier ingen kostnader for dette tiltaket (**0 kr**).

2. Kott/bod i baktrapp alternativer
   Døren inn til kottet i baktrappen må tilfredstille kravene til en B60-dør.
   2.1. Denne døren kan skiftes (**ny dør ca. 18,000 kr**; Det er usikkert om "replika" dør lages med B60. Om noen er intr., må dette undersøkes nærmere.
   2.2. Døren kan også brannsikres med en gipsplate på innsiden, og med røktettelister (**ca. 11,000 k**r).
   2.3. Dørene inn til kottet fra 2. t.o.m. 4. etg. kan også hengsles om, slik at de vender utover istedenfor innover, for en tilleggskostnad.
   2.4. Kottet kan tømmes helt, og seksjonseier kan la det stå tomt. Døren låses og nøkkelen gis til styret (**0 kr**).
   2.5. Kottet, i 2. etg. t.o.m. 4.etg., **kan innlemmes inn i leiligheten**. Dette er det mest brannsikre alternativet, men også det som koster mest. Arbeidene, samt godkjenning av innlemmelse fra Plan- og Bygningsetaten vil ta lengre tid.
   -I mellomtiden må kottet tømmes, ref. 2.4. (for at branntilakene skal bli midlertidig godkjent), i påvente av innlemmelse.

3. Bakdørene inn til hver enkelt leilighet
   Døren må tilfredstille kravene til en B30-dør.
   -FireSafe tar en runde, der de inspiserer hver dør, sammen med hver enkelt seksjonseier, og tar bestilling på hvilke alternativ seksjonseieren bestiller:

3.1. Ny, glatt dør, ca. **19,000 kr**
3.2. brannsikres med gips og tettelister, utgår, nå som FireSafe påpeker at dette vil bli en mer kostbar og ulønnsom affære
3.3. noen har kanskje tilfredsstillende dør allerede (skiftet før: FireSafe noterer og kontrollerer. Hvis godkjent, intet tiltak, **0 kr**

SAK 6 Boder, kjeller

Dette er kun til informasjon. Styret kommer tilbake til sameiet med forslag om hvordan øke avsatt plass til boder i kjelleren, fordeling og tinglysning.

SAK 7 IN-lån

Går foreløpig ut, da flere i sameiet ikke ønsket å øke gårdens fellesgjeld for brannsikkerhetstiltakene.
Styret besluttet derfor å snakke med alle seksjonseiere - samtlige ønsket en ekstraordinær innbetaling istedenfor, fordelt på fellesbrøken.

Styret ber om sameiets godkjennelse til å sende ut en ekstraordinær innbetaling på totalt 300,000 kr.

Strømperehabilitering av gamle avløpsrør som bør vedlikeholdes, var styret i gang med, før de lovpålagte brannsikringskravene ble mottat.
Styre vil ta dette opp igjen på et ekstraordinært sameiemøte, når brannsikringstiltakene er ferdige.
På senhøsten 2023, sprakk et avløpsrør i SNR 5. Det kostet sameiet ca. 250,000 kr å utbedre.
Sameiet var “heldig” at det ikke ble større kostnader, da dette var et lite brukt avløpsrør, med få vannskader.
Styret fikk den gangen et prisestimat på ca. 600,000 kr, for å strømperehabilitere (lang levetid 60+ år) resterende avløpsrør.

SAK 8 Innkomne saker fra seksjonseierne

8.1 SNR1: Godkjenning av endret bruk fra næring til bolig

Alle seksjonseierne har tidligere signert på å godkjenne dette tiltaket. Sameiet ønsker Helene og Morten Hennie velkommen til gården som beboere. Eierseksjonsloven (ref. §21, annet ledd) krever dog et protokollført årsmøtevedtak (2/3 flertall), for å få tiltaket godkjent i Plan- og Bydningsetaten.

8.2 SNR9: Mener taket er “overmodent for vedlikehold

Etter at forrige årsmøteinnkalling ble sendt ut, har SNR9, Paus, skrevet at han ønsker å trekke saken.

Et klart flertall i email-korrespondansen var ikke klar for å skifte noe tak, før det blir nødvendig. Denne saken er allerede sendt ut i tidligere innkalling. Styret har derfor valgt å la den bli stående.

===UNDER SAK 8.2, TRUKKET===

Ønske om å skifte taket:

> *“Fra vår side er det viktig å få en forståelse for hva styret mener om en eventuell renovering av taket. I forbindelse med våre problem med lekkasjer så har jo husets "takrådgiver" värt på besök og han påpeker at taket er "minst 10 år på overtid". Jeg har stor forståelse for at dette er kostnader alle föler er unödvendige, men*

vi som er direkte berörte synes vel det er viktig at vi tar imot råd fra ekspertene. I följe denne personen som Julie introduserte, så er det viktig å ta tak i dette og ikke skyve på det altfor lenge."

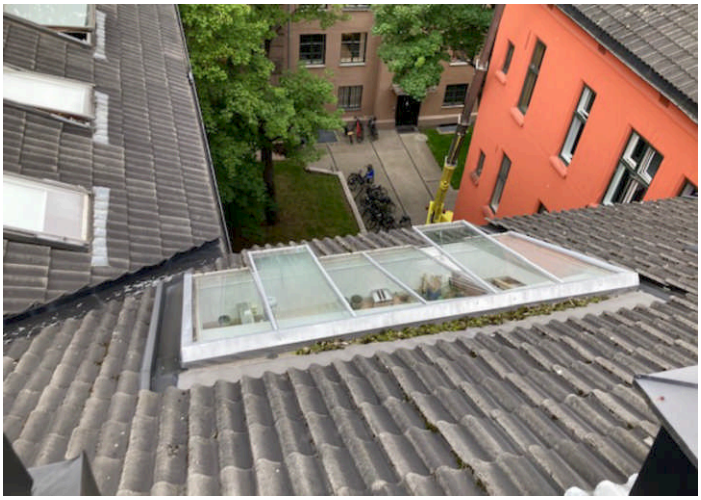
Styrets anbefaling:
At sameiet ikke skifter taket før det er nødvendig, siden dette er et svært dyrt tiltak. Styret anbefalte seksjonseieren å skifte vinduene (se Vedlegg 7.1. korrespondanse 4. sep 2020, Vedlegg 7.2. 17. april 2023 og Vedlegg 7.3. 18. april 2023). Som seksjonseieren rapporterer, lekker det fra disse vinduene. Styret anser at seksjonseieren i dette tilfelle har, og har hatt, handlingsplikt til å stoppe lekkasjen/lekkasjene.
Seksjonseieren er ansvarlig for eventuelle følgeskader på gården, dersom dette kjente forholdet ikke blir utbedret.

Begrunnelse: Som tidligere skrevet i brev til seksjonseieren, er det seksjonseierens ansvar å utbedre lekkasje fra vinduene. Dette er ingen taklekkasje.
Det er grundig dokumentert med bilder i korrespondansen. Etter en omfattende oppfølging fra styret den gangen, var konklusjonen til sjefen i A. Hansen Gruppen AS (et lite utdrag av emailen under). A. Hansen Gruppen er det firmaet SNR9 referer til, ref. sitat over, "*…I följe denne personen som Julie introduserte…*", men vi antar at en i firmaet der kan ha sagt noe annet enn sjefens klare konklusjon (Trond E Hansen, prosjektleder i A. Hansen Gruppen, 31. august 2020, ref. Vedlegg 7.1.):

"Tetteduken ligger over tetteplaten på undertaket.
Hvis det ryker en takstein bak tak vinduet vil det bli lekkasje. Hvis det blåser regnvann eller snø under taksteinen vil det også bli lekkasje.
På tilbudet jeg har laget ha jeg beregnet at ny tetteduk legges under undertaks platene."

(tetteplater = undertaksplater)





SAK8.3 SNR4: Pusse opp baktrapp og inng. parti

Til diskusjon og avstemming:

"

- *Forslag om oppussing av baktrapp (ca. prisindikasjon som er på NOK 264.000,- + MVA*
- *Forslag om oppussing av inngangspartiet (dette punktet var vel fremmet i fjor men vet ikke hva som kom ut av det). Foreslår at noen får et mandat til å undersøke kostnaden for dette eller at man beslutter en viss grad av oppussing på møtet (skifte fliser i inngangspartiet og male veggene i inngangspartiet, etc.)*
- *Forslag om at styret kan legge noen føringer for hvordan man kan få byttet ut inngangsdøren til hver enkelt leilighet for de som ønsker det. Det kan godt være et krav om at utseendet skal være likt. Dørene er i dag lite hensiktsmessige siden de er (i) svært lite lydtette, (ii) fyller ingen krav til sikkerhet, og (ii) fyller ingen krav til brannsikkerhet.*

"

Styrets anbefaling: Vi venter med å ta stilling til dette inntil kravene iht. brannrapporten er utbedret, og renoveringsarbeidene på avløpsrørene (strømpelegging) er behandlet, evt. utført. Ved å strømperehabiliterere rørene i tide, unngår vi nye vannlekkasjer/rørsprekk, slik vi opplevde senhøsten 2023 - der vi måtte slå oss igjennom etasjer og brannskiller, for å skifte det gamle røret. Dette er et mye større arbeid, med store støvmengder i leiligheter og i bygget forøvrig, samt flere uker uten vann/avløp.

SAK8.4 SNR4: Anskaffe nytt ringeklokkesystem

- “ *Bytte ut ringetablået med et nytt fra Siedle kan jo være et minimum* “

Styrets anbefaling: Styret er enig i at ringeklokkesystemet ikke fungerer tilfredsstillende, men anbefaler å gjøre reparasjoner foreløpig. SNR4 har reparert sin.
Ved et skifte, er det en rekke andre løsninger vi bør ta stilling til, f.eks. overvåkingskamera, beholde bare tlf./skifte til video-calling, nærhetsåpning og automatisk døråpner. En utbytting kan koste flere hundretusen. Styret håper dette kan prioriteres først om noen år.

Styret takker for forståelsen for at Årsmøtet 2026 ble utsatt til høsten, pga. ikke ferdigstilt årsregnskap, og er glade for at dette nå ser ut til å være et tilbakelagt problem.

Oslo, 1. september 2026

_____	_____	_____
Julie M. Gumbs	Anne Myrjord	Petter Storaas
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET THOMLES GATE 4

RESULTATREGNSKAP			2025	2024
Kto:	**Inntekter:**	**Note:**		
3000	Innkalte fellesutgifter		450 966	409 968
3710	Innbetaling for dekning av lån		118 584	126 564
3010	Innbetaling heis	1	31 992	-34 343
3020	Innbetaling fjernvarme	2	216 000	242 330
3500	Diverse inntekter	3	22 433	1 000
	Sum inntekter		**839 975**	**745 519**
	Driftskostnader:			
6200	Strøm og nettleie		10 760	17 537
6205	Fjernvarme	2	198 851	199 243
6320	Kommunale avgifter		153 932	127 186
6330	TV / Internett		45 823	35 880
6360	Renhold		35 592	33 504
6550	Driftsmateriale		5 100	1 315
6590	Diverse kostnader		7 736	3 448
6600	Drift og vedlikehold	4	62 441	253 746
6610	Heis	1	22 183	8 236
6700	Forretningsfører	5	31 358	25 128
6733	Brannalarmanlegg m.m.		43 319	14 249
6750	Konsulenttjenester		0	5 250
7400	Kontingenter		2 200	2 130
7500	Forsikring	6	97 221	85 038
7501	Egenandel forsikring		12 000	10 000
7770	Bankomkostninger		2 087	2 086
	Sum driftskostnader		**730 603**	**823 976**
	DRIFTSRESULTAT		**109 372**	**-78 457**
	Finansinntekter/kostnader:			
	Renteinntekter		3 197	2 879
	Kundeutbytte Gjensidige		9 332	8 302
	Rentekostnader		17 484	24 512
	Sum finansinntekter/kostnader		**-4 955**	**-13 331**
	ÅRSRESULTAT		**104 417**	**-91 788**
	Disponering			
	Overført avregning heis		9 809	
	Overført avregning fjernvarme		17 149	
	Overført annen egenkapital		77 459	
	Sum diponert		**104 417**	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ead4a098-9cf4-40e5-8864-34e9570e9b3c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET THOMLES GATE 4

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader m.m.	10	19 930	0
Forskuddbetalte kostnader	7	117 290	100 211
Andre fordringer		0	5 000
Avregning fjernvarme		0	0
Sum fordringer		**137 220**	**105 211**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
DnB		301 594	261 616
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**301 594**	**261 616**
Sum omløpsmidler		**438 814**	**366 827**
Sum eiendeler		**438 814**	**366 827**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital 01.01.		-125 651	-33 862
Årets overføring		77 459	-91 789
Sum opptjent egenkapital		**-48 192**	**-125 651**
Sum egenkapital		**-48 192**	**-125 651**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	8	192 321	293 277
Sum langsiktig gjeld		**192 321**	**293 277**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld	9	141 199	138 477
Avregning fjernvarme og heis		26 958	0
Påløpte renter		70	111
Forskuddsbetalte fellesutgifter m.m.	10	126 458	60 613
Sum kortsiktig gjeld		**294 685**	**199 201**
Sum gjeld		**487 006**	**492 478**
Sum egenkapital og gjeld		**438 814**	**366 827**

Oslo, 25.08.2026

Julie Gumbs	Anne Myrjord	Petter Edvard Storaas
styreleder	styremedlem	styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ead4a098-9cf4-40e5-8864-34e9570e9b3c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET THOMLES GATE 4

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hvert kvartal.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	167 626	360 370
B. Endringer i disponible midler:		
Årets overføring	77 459	-91 788
Endring langsiktige lån	-100 956	-100 956
B. Årets endring i disponible midler	**-23 497**	**-192 744**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**144 129**	**167 626**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	137 220	105 211
Bankinnskudd	301 594	261 616
Omløpsmidler	**438 814**	**366 827**
Kortsiktig gjeld	-294 685	-199 201
Disponible midler	**144 129**	**167 626**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ead4a098-9cf4-40e5-8864-34e9570e9b3c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET THOMLES GATE 4

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 - Oversikt inntekter og kostnader heis:

Årets innbetalinger til heis:	31 992
Årets kostnader til heis:	-22 183
Sum	**9 809**

Avregning:

Seksjon:	Nøkkel:	IB. 01.01.	Inntekt:	Kostnad:	Til gode:
5	0,081	0	2 592	-1 797	795
6	0,081	0	2 592	-1 797	795
7	0,167	0	5 340	-3 705	1 635
8	0,167	0	5 340	-3 705	1 635
9	0,252	0	8 064	-5 590	2 474
10	0,252	0	8 064	-5 590	2 474
Sum	**1**	**0**	**31 992**	**-22 183**	**9 809**

Tilgodebeløpet overføres neste år/avregning.

Note 2 - Oversikt inntekter og kostnader fjernvarme:

Årets innbetalinger til fjernvarme:	216 000
Årets kostnader til fjernvarme:	-198 851
Sum	**17 149**

Seksjon:	m2	IB. 01.01	Inntekt:	Kostnad:	Til gode:
1	157	0	26 148	-24 071	2 077
2	146	0	24 312	-22 384	1 928
3	181	0	30 144	-27 750	2 394
4	149	0	24 816	-22 844	1 972
5	181	0	30 144	-27 750	2 394
6	149	0	24 816	-22 844	1 972
7	185	0	30 804	-28 363	2 441
8	149	0	24 816	-22 844	1 972
Sum	**1 297**	**0**	**216 000**	**-198 851**	**17 149**

Tilgodebeløpet overføres neste år/avregning.

Note 3 - Diverse inntekter:

Viderefakturert egenandel forsikringsskade	12 000
Andre inntekter (nøkler etc)	10 433
Sum	**22 433**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ead4a098-9cf4-40e5-8864-34e9570e9b3c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET THOMLES GATE 4

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 4 - Drift og vedlikehold:

Servicesentralen Lås og Nøkkel AS	2 800
Willy Olsen El Installasjon AS - skiftet lamper i oppgang	43 828
VVV Rørleggerforretning AS	7 250
VVV Rørleggerforretning AS	7 250
Willy Olsen El Installasjon AS	1 313
Sum	**62 441**

Note 5 - Forretningsførsel:

Fast årlig honorar	26 108
Årsregnskap med noter og fakturajournal	5 250
Sum	**31 358**

Note 6 - Forsikring:

Gjensidige Forsikring 9103382	97 221
Sum	**97 221**

Note 7 - Forskuddsbetalte kostnader:

Forskuddsbetalt forsikring	106 211
Forskudsbetalt Global Connect	3 990
Forskuddsbetaling til Hønefoss Vaktselskap	7 089
Sum	**117 290**

Note 8 - Lån:

Opprinnelig opptatt lån i 2012	1 977 124
Nedbetalt tidligere år	-1 683 847
Årets avdrag	-100 956
Sum	**192 321**

Rentesats pr. 31.12 6,85 %

Note 9 - Kreditor/leverandørgjeld:

Gjensidige Forsikring	106 211
Elite Vinduspuss	1 618
Ustekveika Energi	992
Agio Forvaltning	2 736
Hafslund Oslo Celsio	29 641
Sum	**141 198**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ead4a098-9cf4-40e5-8864-34e9570e9b3c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET THOMLES GATE 4

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 10 - Utestående/Forskuddsbetalte felleskostnader m.m.:

	Skyldig:	Til gode:
Seksjon 1		1 754
Seksjon 2		1 886
Seksjon 3	298	
Seksjon 4	19 632	
Seksjon 5		18 023
Seksjon 6		9 856
Seksjon 7		27 430
Seksjon 8		18 233
Seksjon 9		24 638
Seksjon 10		24 638
Sum	**19 930**	**126 458**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ead4a098-9cf4-40e5-8864-34e9570e9b3c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

2025 Regnskapet Bilagsjournal på driftsutgiftene Sameiet Thomles gate 4

Bilagsdokument	Klientnavn	Konto	År	Periode	Bilagsnr	Bilagsdato	Beløp	Tekst
Kontonr: 6200 (Sum = 10 759,48)	10,759.48							
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	1	4013	31.01.2025	1,546.53	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	2	4021	28.02.2025	883.02	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	3	4027	31.03.2025	837.54	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	4	4032	30.04.2025	868.54	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	5	4038	31.05.2025	873.60	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	6	4040	30.06.2025	715.48	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	7	4047	31.07.2025	682.40	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	8	4055	31.08.2025	742.80	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	9	4059	30.09.2025	740.70	Elektrisk energi
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	10	4066	31.10.2025	904.86	Ustekveikja Energi - 80657449096
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	11	4074	30.11.2025	972.13	Ustekveikja Energi - 80657449097
	Sameiet Thomles	Elektrisitet	2025	12	4077	31.12.2025	991.88	Ustekveikja Energi - 80657449098
Kontonr: 6205 (Sum = 198 850,96)	198,850.96							
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	1	3	01.01.2025	-28,702.09	påløpt varme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	1	4003	07.01.2025	28,702.09	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	2	4014	10.02.2025	35,763.50	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	3	4018	07.03.2025	31,936.79	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	3	4024	31.03.2025	21,328.13	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	4	4024	04.04.2025	21,328.13	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	4	4024	04.04.2025	-21,328.13	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	4	4029	30.04.2025	14,864.74	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	5	4029	08.05.2025	14,864.74	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	5	4029	08.05.2025	-14,864.74	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	6	4035	05.06.2025	8,030.46	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	7	4036	07.07.2025	3,230.83	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	8	4045	07.08.2025	2,360.13	Fjernvarme
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	9	4052	05.09.2025	3,567.39	Hafslund Oslo Celsio
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	10	4060	03.10.2025	5,008.55	Hafslund Oslo Celsio
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	11	4067	10.11.2025	16,485.04	Hafslund Oslo Celsio - 273982
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	12	4072	04.12.2025	26,634.56	Hafslund Oslo Celsio - 280133
	Sameiet Thomles	Fjernvarme	2025	12	4079	31.12.2025	29,640.84	Hafslund Oslo Celsio - 285819
Kontonr: 6320 (Sum = 153 932,14)	153,932.14							
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	3	4019	04.03.2025	34,855.14	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	4	4030	24.04.2025	35,000.02	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	4	4030	24.04.2025	-35,000.02	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	4	4030	30.04.2025	11,666.67	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	5	4030	31.05.2025	11,666.67	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	6	4030	30.06.2025	11,666.68	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	6	4044	26.06.2025	32,170.94	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	6	4044	26.06.2025	-32,170.94	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	7	4044	31.07.2025	10,723.65	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	8	4044	31.08.2025	10,723.65	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	9	4044	30.09.2025	10,723.64	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	9	4058	25.09.2025	32,806.05	Oslo Kommune Innkrevingsetaten
	Sameiet Thomles	Renovasjon, vann, avløp o.l.	2025	11	4070	28.11.2025	19,099.99	Oslo Kommune Innkrevingsetaten - 11840476
Kontonr: 6330 (Sum = 45 822,50)	45,822.50							
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	1	4000	31.01.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	1	4004	08.01.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	2	4009	05.02.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	3	4017	05.03.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	4	4026	09.04.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	4	4026	09.04.2025	-2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	5	4026	31.05.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	5	4028	07.05.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	5	4028	07.05.2025	-2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	6	4028	30.06.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	6	4033	04.06.2025	2,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	7	4039	09.07.2025	3,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	8	4050	07.08.2025	3,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	8	4050	07.08.2025	-3,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	9	4050	30.09.2025	3,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	9	4051	03.09.2025	3,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	9	4051	03.09.2025	-3,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	10	4051	31.10.2025	3,990.00	Kabel-TV / Internett
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	10	4061	08.10.2025	8,932.50	GlobalConnect AS - 9899507
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	11	4065	05.11.2025	3,990.00	GlobalConnect AS - 10035338
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	11	4065	05.11.2025	-3,990.00	GlobalConnect AS - 10035338
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	12	4065	31.12.2025	3,990.00	GlobalConnect AS - 10035338
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	12	4073	03.12.2025	3,990.00	GlobalConnect AS - 10110243
	Sameiet Thomles	Kabel TV	2025	12	4073	03.12.2025	-3,990.00	GlobalConnect AS - 10110243
Kontonr: 6360 (Sum = 35 592,00)	35,592.00							
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	1	4005	01.01.2025	2,666.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	2	4010	01.02.2025	2,666.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	3	4020	01.03.2025	2,666.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	4	4025	01.04.2025	2,666.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	5	4031	01.05.2025	2,666.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	6	4034	01.06.2025	2,666.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	6	4037	06.06.2025	1,536.25	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	7	4041	01.07.2025	2,666.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	8	4048	01.08.2025	2,755.00	Renhold
	Sameiet Thomles	Renhold	2025	9	4054	01.09.2025	2,755.00	Renhold

	Sameiet Thomle	Renhold	2025	10	4057	01.10.2025	2,755.00	Renhold
	Sameiet Thomle	Renhold	2025	11	4063	01.11.2025	2,755.00	Rene Trapper AS - 28891
	Sameiet Thomle	Renhold	2025	12	4068	01.12.2025	2,755.00	Rene Trapper AS - 29963
	Sameiet Thomle	Renhold	2025	12	4075	16.12.2025	1,618.75	Elite Vinduspuss AS - 84686
Kontonr: 6550 (Sum = 5 100,00)	5,100.00							
	Sameiet Thomle	Driftsmateriale/vaktmesterinnkjøp	2025	2	4012	05.02.2025	787.50	Dormakaba Norge AS
	Sameiet Thomle	Driftsmateriale/vaktmesterinnkjøp	2025	8	4049	06.08.2025	4,312.50	Dormakaba Norge AS
Kontonr: 6590 (Sum = 7 736,50)	7,736.50							
	Sameiet Thomle	Diverse kostnader	2025	1	5	01.01.2025	-2,447.50	Tilbakeført avsetning for porto og gebyrer 2024
	Sameiet Thomle	Diverse kostnader	2025	12	58	31.12.2025	5,000.00	
	Sameiet Thomle	Diverse kostnader	2025	13	67	31.12.2025	2,736.00	Utlegg fra Agio Forvaltning 2025. Gebyrer osv.
	Sameiet Thomle	Diverse kostnader	2025	1	4007	01.01.2025	2,448.00	Agio Forvaltning AS - ARS
Kontonr: 6600 (Sum = 62 440,50)	62,440.50							
	Sameiet Thomle	Reparasjon og vedlikehold bygninger	2025	1	4006	13.01.2025	2,800.00	Servicesentralen Lås og Nøkkel AS
	Sameiet Thomle	Reparasjon og vedlikehold bygninger	2025	3	4023	26.03.2025	43,828.00	Willy Olsen El Installasjon AS
	Sameiet Thomle	Reparasjon og vedlikehold bygninger	2025	10	4062	28.10.2025	7,250.00	VVV Rørleggerforretning AS - 2056
	Sameiet Thomle	Reparasjon og vedlikehold bygninger	2025	10	4064	30.10.2025	7,250.00	VVV Rørleggerforretning AS - 2064
	Sameiet Thomle	Reparasjon og vedlikehold bygninger	2025	11	4069	28.11.2025	1,312.50	Willy Olsen El Installasjon AS - 14560
Kontonr: 6610 (Sum = 22 183,30)	22,183.30							
	Sameiet Thomle	Heiskostnader	2025	1	4011	29.01.2025	4,306.65	Heiskostnader
	Sameiet Thomle	Heiskostnader	2025	2	4015	12.02.2025	5,256.25	Heiskostnader
	Sameiet Thomle	Heiskostnader	2025	2	4016	16.02.2025	8,313.75	Heiskostnader
	Sameiet Thomle	Heiskostnader	2025	7	4042	04.07.2025	4,306.65	Heiskostnader
Kontonr: 6700 (Sum = 31 358,00)	31,358.00							
	Sameiet Thomle	Forretningsførsel	2025	1	4002	01.01.2025	6,527.00	Agio Forvaltning AS - ARS
	Sameiet Thomle	Forretningsførsel	2025	4	4022	01.04.2025	6,527.00	Agio Forvaltning AS - ARS
	Sameiet Thomle	Forretningsførsel	2025	7	4046	01.07.2025	6,527.00	Agio Forvaltning AS - ARS
	Sameiet Thomle	Forretningsførsel	2025	10	4053	01.10.2025	6,527.00	Agio Forvaltning AS - ARS
	Sameiet Thomle	Forretningsførsel	2025	11	4071	30.11.2025	5,250.00	Agio Forvaltning AS - ARS - 29396
Kontonr: 6733 (Sum = 43 319,42)	43,319.42							
	Sameiet Thomle	Vaktselskap / alarmer	2025	8	4056	31.08.2025	42,675.00	Brannanlegg
	Sameiet Thomle	Vaktselskap / alarmer	2025	12	4076	10.12.2025	7,733.00	Hønefoss Vaktselskap AS - 16883
	Sameiet Thomle	Vaktselskap / alarmer	2025	12	4076	10.12.2025	-7,733.00	Hønefoss Vaktselskap AS - 16883
	Sameiet Thomle	Vaktselskap / alarmer	2025	12	4076	31.12.2025	644.42	Hønefoss Vaktselskap AS - 16883
Kontonr: 7105 (Sum = -0,50)								
Kontonr: 7400 (Sum = 2 200,00)	2,200.00							
	Sameiet Thomle	Kontingent, fradragsberettiget	2025	1	4008	28.01.2025	2,200.00	Huseiernes Landsforbund
Kontonr: 7500 (Sum = 97 221,00)	97,221.00							
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	1	4001	31.01.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	2	4001	28.02.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	3	4001	31.03.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	4	4001	30.04.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	5	4001	31.05.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	6	4001	30.06.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	7	4001	31.07.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	8	4001	31.08.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	9	4001	30.09.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	10	4001	31.10.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	11	4001	30.11.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	12	4001	31.12.2025	8,101.75	Gjensidige Forsikring ASA
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	12	4078	05.12.2025	106,211.00	Gjensidige Forsikring ASA - 91030382-005-00001
	Sameiet Thomle	Forsikringspremie	2025	12	4078	05.12.2025	-106,211.00	Gjensidige Forsikring ASA - 91030382-005-00001
Kontonr: 7501 (Sum = 12 000,00)	12,000.00							
	Sameiet Thomle	Egenandel forsikring	2025	5	4043	12.05.2025	12,000.00	Gjensidige - Egenandel
Kontonr: 7770 (Sum = 2 087,25)	2,087.25							
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	1	11	02.01.2025	171.50	Omkostninger - Ref kontoutskr
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	2	18	03.02.2025	184.75	Omkostninger - Ref kontoutskrift
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	3	16	03.03.2025	178.25	
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	4	23	01.04.2025	175.50	Omkostninger - Ref kontoutskrift
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	5	33	02.05.2025	176.00	Omkostninger - Ref kontoutskr
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	6	35	02.06.2025	165.00	Omkostninger - Ref kontoutskrift
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	7	38	01.07.2025	169.25	Omkostninger - Ref kontoutskrift
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	8	40	01.08.2025	177.25	Omkostninger - Ref kontoutskr
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	9	44	02.09.2025	169.75	Omkostninger - Ref kontoutskr
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	10	49	01.10.2025	174.25	Omkostninger - Ref kontoutskr
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	11	52	03.11.2025	182.25	Omkostninger - Ref kontoutskr
	Sameiet Thomle	Bankomkostninger	2025	12	55	01.12.2025	163.50	Omkostninger - Ref kontoutskr
Sum (driftsutgifter)							**730,602.55**	

Oslo

Dato: 4. juni 2026

Tiltaksliste for lukking av avvik – Thomles gate 4

Juridisk eier	Sameiet Thomles gate 4
Organisasjonsnummer	990 584 249
Kontaktperson	Julie Maticia Cumbs (styreleder)
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 20. mars 2025 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Firesafe AS utførte den 18. august 2025. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Se forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	21.08.2025	Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Firesafe AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Trådglassdører må utbedres mot røyktetthet. Jfr. løsninger angitt i 720.315, så må eksisterende trådglassdører i hovedtrappeløp utbedres med å gjøres røyktette med tettelister iht. beskrevne forhold i kap. 6.6.	Nei		TG3 – Ifølge handlingsplanen som er en del av den brannteknisk vurderingen så skal dette tiltaket utbedres straks.
2	Uklassifiserte dører må skiftes. Dører fra leilighet mot trapperom må ha brannmotstand EI 30 [B 30]. Dører til boder er uklassifiserte og må skiftes. Disse må tilfredsstille krav til brannmotstand EI 60 CSa [B 60 S]. Dersom bodene tømmes fra oppbevaring og låses av er det ikke behov for å skifte dørene. Det er et tilfelle hvor boden er innlemmet i boligen, som det er søkt som egen byggesak, og en slik løsning kan også gjøres for å skille rømningsvei som egen branncelle. Se kapittel 6.6 for detaljer	Nei		TG3 – Ifølge handlingsplanen som er en del av den brannteknisk vurderingen så skal dette tiltaket utbedres straks.
3	Brannskiller mot bolig på loft fremstår som ikke avsluttet korrekt. Veggkonstruksjoner mot leilighet på loft fremstår som ikke utført med to lag gips, samt fuget overgang mot vegg og tak. Se kapittel 6.6 for detaljer.	Nei		TG3 – Ifølge handlingsplanen som er en del av den brannteknisk vurderingen så skal dette tiltaket utbedres straks.
4	Rømningsveiene må holdes frie for hindringer, brannenergi må fjernes fra rømningsveiene. Se kapittel 6.6 for detaljer.	Nei		TG3 – Ifølge handlingsplanen som er en del av den brannteknisk vurderingen så skal dette tiltaket utbedres straks.
5	Skadet puss i etasjeskille ved kjeller.	Nei		TG2 – Ifølge handlingsplanen som er en del av den brannteknisk vurderingen så skal dette tiltaket utbedres innen 2 år.

	Observerte deler av himlingen som har skadet puss, må utbedres. Det må sørge for at pusstykkelsen helst blir økt i de områdene hvor det er skadet. Se kapittel 6.4 for detaljer.			
6	Trappeløp er utført i tre og har ikke dokumentert at er blitt brannmalt, slik at det mangler tilstrekkelig brannmotstand. Oppgraderingen gjelder for to trapperom. Det må undersøkes av personer med kunnskap. Horisontal del av trappeløp kles inn med ett lag gips (15 mm) mens vertikal del kan brannmales. Dette tilsvarer R 30 [B 30]. Se kapittel 6.4 for detaljer	Nei		TG2 – Ifølge handlingsplanen som er en del av den branntekniske vurderingen så skal dette tiltaket utbedres innen 2 år.
7	Store deler av gjennomføringer i kjeller var tettet, men det var enkelte som manglet. Gjennomføringer må tettes med sertifisert branntettemasse som tilfredsstiller tilsvarende krav som for konstruksjonen, EI 60. Rørene kan måtte påmonteres brannmansjetter for å oppnå brannmotstand EI 60. Det vises til NBI 520.342 for detaljert utførelse og til produktgodkjenningen til det enkelte tette produktet. Se kapittel 6.6 for detaljer	Nei		TG2 – Ifølge handlingsplanen som er en del av den branntekniske vurderingen så skal dette tiltaket utbedres innen 2 år.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
8	Iht. FOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumentere og kjenne til plassering av brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse. Det anbefales at det utarbeides digitale plan -og branntegninger på bygget. Se kapittel 7.1 for detaljer.	Nei		
9	Sameiet må dokumentere internkontrollen skriftlig.	Nei		

Brann- og redningsetaten

Oslo

Sameiet Thomlesgate 4

v/Agio Forvaltning AS Postboks 113
9252 Tromsø

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	25/3347 - 8	Camilla Larsen Hexeberg, 90542618	04.06.2026

Dere får utsatt frist til å sende dokumentasjon

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
1890-bygård	Thomles gate 4	211/235

Vi mottok tilbakemelding fra dere 3. juni 2026 på vårt brev datert 4. september 2025.

I tilbakemelding gir dere en statusoppdatering i tilsynssaken. Styret har engasjert Firesafe AS til å utbedre alle branntiltakene og starte opp så fort de har kapasitet etter sommerferien.

I den branntekniske tilstandsanalysen dere har fått utarbeidet av Firesafe AS datert 18. august 2025, er det foreslått en handlingsplan etter tilstandsgrad. Det er denne handlingsplanen vi har lagt til grunn i tiltakslisten vår. Dersom denne planen ikke er gjennomførbar, må dere sende oss en ny handlingsplan med oppdaterte tidspunkter for når de ulike tiltakene er planlagt gjennomført.

Ifølge handlingsplanen skal tiltak 1, 2, 3 og 4 utbedres straks og vi gir dere derfor en ny frist, slik at dere får tid til å lage en plan og utbedre tiltakene. Den nye fristen for å sende oss en ny skriftlig tilbakemelding er **10. januar 2027**.

Hva skal dere sende oss?

- Dokumentasjon på at tiltak 1-4 i vedlagte tiltaksliste er ferdig gjennomført, eventuelt en tidfestet handlingsplan for når tiltakene er planlagt utført.

Firesafe kan sende inn dokumentasjon på vegne av eier. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er eier av bygget som har dokumentasjonsplikt og ansvaret for at nødvendig dokumentasjon blir sendt.

Brann- og redningsetaten

Oslo kommune

Besøksadresse:
Østensjøveien 27
Postadresse:
Østensjøveien 27, 0601 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 876820102
oslo.kommune.no

Dere kan sende forespørsel om utsatt frist
Dersom det oppstår forhold som gjør at dere ikke rekker å sende oss dokumentasjonen innen fristen, kan dere sende en skriftlig forespørsel om utsatt frist.

Hvor skal dere sende dokumentasjonen?
Tilbakemeldingen merker dere med saksnummer 25/3347, og sender oss på e-post:
postmottak@bre.oslo.kommune.no
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Har dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på telefon 90542618 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Informasjon om regelverket

- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Eier av et byggverk har en plikt til å oppgradere og dokumentere at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået i byggeforskrift av 1985. Dette følger av forskriften om brannforebygging §§ 8 og 10.
- En virksomhet som eier et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann, og kunne dokumentere dette, i samsvar med forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

Med vennlig hilsen

Camilla Larsen Hexeberg

spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Anne Myrjord
Glenn Atle Pedersen
Julie Gumbs v/Sameiet Thomles gate 4
Petter Storaas

Vedlegg:
Tiltaksliste for bygårder - Thomles gate 4

Mottakere:

Sameiet Thomlesgate 4	v/Agio Forvaltning AS Postboks 113	9252	Tromsø

TILBUD REV. 1.3

BRANNSIKRING

LEVERT AV FIRESAFE

TIRSDAG 5. MAI 2026

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110

http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Sameiet Thomles Gate 4

Thomles Gate 4
0270 Oslo

Att: Julie Gumbs

Tilbud:	**Brannsikring rev. 1.3**	Dato:	tirsdag 5. mai 2026
Prosjekt:	**Thomles gate 4 - Oslo entreprenør**	Vår ref:	Frank Hoffsbakken

Vi takker for forespørsel vedrørende ovennevnte prosjekt og har herved gleden av å oversende vårt tilbud. Prisene er eks mva.

Pris iht. vedlagte beskrivelse, kr. 73.000,-

Sum justeres iht. antall dører som skiftes totalt, kun oppgitt sum pr. dør

I tillegg faktureres kr. 3% i rigg/drift. For tilleggsarbeider og annet arbeid som avtales utført etter regning, legges avtalt timepris til grunn sammen med veiledende prisliste på varer som inngår i Firesafe sitt sortiment. Timepris kr. 775,- eks. mva. pr. time.

Brannsikring:

Levere og montere dører EI60S$_a$ til boder i trapperom, à kr. 18.000,-	kr. 18.000,-
Oppgradere boddører med gipsplate, røyktettelister og ny låskasse, à kr. 11.000,-	kr. 11.000,-
Levere og montere enkel EI30 glatt dør til baktrapp fra leilighet à kr. 19.000,-	kr. 19.000,-
Oppgradere boddør i 1. etg. gipsplate, trelister og røyktettelist i karm, ny låskasse	kr. 12.000,-
Leilighetsdører mot hovedtrapp røyktettes med røyktettelister à kr. 3.000,- 8 stk.	kr. 24.000,-

Dører med for stor glippe mellom dørblad og anslag og må utbedres med trekile, arbeider med trekile og tilpasning utføres etter medgått tid og materiell.
Linjer merket gult er et alternativ og ikke medtatt i samlet pris ovenfor.
Det forutsettes at eksisterende låser og sylindere kan benyttes i nye dører. Ved montering av systemsylindere må styret bestille sylindere av låsmester.
Dører leveres med dørvrider ASSA 640, Firesafe gir ikke noen garanti for låsen ved gjenbruk av gammel låssylinder.
Arbeider med elektriske låser/sluttstykker og annet beslag er ikke medtatt i denne prisen.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110

http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Montering

Vi gjør oppmerksom på at arbeider og søknader opp mot plan og bygg og andre instanser ikke er medregnet i dette tilbudet, Firesafe kan være behjelpelige med en slik tjeneste og blir fakturert etter medgått tid, kr. 1.550,- eks. mva. pr. time.

Dørene eller vinduene tilbys ferdig mekanisk montert iht. eksisterende åpningsmål og forutsetter kontinuerlig fremdrift og normal arbeidshøyde. Det forutsettes videre at arbeidsstedet er ryddet og klargjort for våre arbeider.

Ved uforutsette hendelser og oppdagelse av avvik pga. manglende tilgang ved befaring vil det kunne medføre tillegg, avregnes etter medgått tid og materiell.

Ved arbeid i eldre bygg (bygget eller rehabilitert før 1985) forutsetter vi at oppdragsgiver foretar nødvendige undersøkelser og informerer om eventuelle bygningsdeler som inneholder asbest, i henhold til Byggforskserien 773.340.
Dersom det påvises asbestholdige materialer, er oppdragsgiver ansvarlig for å sikre at all asbest fjernes eller bygges inn av en virksomhet med gyldig tillatelse fra Arbeidstilsynet, før vårt arbeid kan igangsettes.

Vi har medregnet nødvendig festemidler, dyttestrimmel, fugemasse og glatte gerikter opp til standard 70mm.
Lister leveres i standard hvit 0502-Y (bomull)
Vi benytter kun godkjente produkter, og våre montører er spesialisert til å utføre brannsikringsarbeider.
Prosedyrer for løpende gjennomgang og kontroll av utførte arbeider avtales før oppstart.
FDV-dokumentasjon overleveres etter at sluttoppgjør er holdt.

Våre betingelser følger NS-8415/8416 med endringer. Det bør stilles en parkeringsplass til rådighet for Firesafe under hele prosjektet da parkeringsutgifter vil bli fakturert med kr. 450,- pr. dag eks. mva.

Oppgitte priser gjelder ved aksept av hele tilbudet og en faktura mottaker, ved flere fakturamottakere vil det tilkomme et tilleggsgebyr pr. faktura pålydende kr. 1.250,- eks. mva.

Ved aksept av deler av tilbudet forbeholder vi oss retten til å kunne endre oppgitte priser.

NB: Våre tilbud er gjeldende i 30 kalenderdager fra tilbudsdato dersom ikke annet er skriftlig avtalt, ved bestilling etter 30 dager vil en prisjustering kunne forkomme.

Vi håper vårt tilbud kan danne grunnlag for en avtale, og vi vil ta kontakt i løpet av kort tid. Dersom det skulle være spørsmål, kontakt gjerne undertegnede på telefon 90152567 eller per e-post Frank.Hoffsbakken@firesafe.no.

Med vennlig hilsen
Firesafe AS Oslo

Frank Hoffsbakken
salg -etablert bygg

VEDLEGG *Kvalitet, HMS og miljø*

KVALITET, HMS OG MILJØ
KVALITETSPOLITIKK
Firesafe skal levere alle produkter og tjenester i samsvar med spesifikasjoner fra kunder, lover og regelverk, gjeldende standarder og egne krav.
For å oppnå våre mål skal Firesafe systematisk vurdere og håndtere risiko samtidig som organisasjonen til enhver tid er oppdatert på endringer i krav. Disse kravene skal etterleves med bakgrunn i planlegging, kommunikasjon, oppfølging, dokumentasjon og kontinuerlig forbedring av prosess og kvalitetssikring, med tydelige faglige ledere som ivaretar sitt fagområde i samarbeid med øvrige ledere.
Firesafe skal nyttiggjøre seg muligheter i form av effektiviseringstiltak, kompetanse, digitalisering og ny teknologi.

Kvalitetsaspekter og interessenter
ANSATTE: Behov for tydelig retning, struktur, prioritering, trygg arbeidsgiver, enklere verktøy, organisasjonen satt i stand til å vokse med eskalerende systemer, økonomistyring
EIERE: Resultat- og vekstkrav, kontrollert og planlagt vekst
KUNDER: Krav til kompetanse, evne til å levere avtalt kvalitet, til rett tid og riktig pris.
SAMFUNNET: Skape trygge bygg, følge lover og regler

HMS-POLITIKK
- Firesafe skal være ledende på HMS. Kartlegginger, risikovurderinger, opplæring og involvering er grunnlaget for Firesafe sitt HMS-arbeid.
- Mål og tiltak baseres på kartlagt risiko og muligheter i de respektive forretningsområdene.
- Alle ansatte har ansvar for, og sikres mulighet til involvering i HMS-arbeidet, uavhengig av stilling og geografisk plassering.
- HMS-arbeidet skal utføres systematisk og kontinuerlig.
- Læring og forbedringsarbeid skal foregå på alle nivåer i organisasjonen.
- Firesafe skal etterleve relevante HMS-krav i lovverk, forskrifter, myndighetskrav, standarder og kontrakter.

HMS-aspekter
- Ergonomi
- Sikkerhet
- Psykososialt
- Kjemisk

HMS-mål
- ENPS 25
- Engagement Index 90
- Leadership Index 85
- Sykefravær 5%

MILJØPOLITIKK
Firesafe skal være ledende i valg av løsninger, kompetanse, leverandører og arbeidsmetoder som kan minimerer skade og belastning på ytre miljø.
Firesafe skal tilfredsstille relevante lover og forskrifter, og imøtekomme miljøkrav satt av kunder og leverandører.

Miljøaspekter
- Reisevirksomhet
- Avfall
- Leverandør-krav

Miljømål
- Øke avfallets sorteringsgrad med 50%
- Redusere transportrelatert klimagassutslipp med 50%

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110

http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?
På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:

/ produkter og tjenester
/ kontaktinformasjon til våre avdelinger
/ oversikt over kurs og kurskalender

KONTAKT
/ tlf: 22 72 20 20
/ e-post: support@firesafe.no
/ www.firesafe.no

Protokoll
Styremøte

Thomles Gate 4 Oslo, 4. sep. 2020

Behandling av status på taket og Paus´ henvendelse om lekkasje inn til deres leilighet

Styret, v/Julie Gumbs, engasjerte A. Hansen Gruppen AS for å se på skadene på veggene ved takhjørnene, samt finne årsaken til lekkasjen inn til Paus´ leilighet.
De reparerte vegg- og takhjørneskadene, og gjennomførte en inspeksjon av taket og takvindu hos Paus.

Vedlagt ligger:
1. anbudet for takhjørneskadene styret vedtok å akseptere
2. bilder av inspeksjonen av Paus´ vindu
3. prisestimat for å reparere problemene med vinduet
4. samt en uttalelse om hva konsekvensene av funnene A. Hansen Gruppen AS hadde.

A. Hansen Gruppen AS konkluderer i email 31. august, at årsaken til lekkasjen er feilmontering av tetteduken til vinduet:

> ***"Tetteduken ligger over tetteplaten på undertaket.***
> ***Hvis det ryker en takstein bak tak vinduet vil det bli lekkasje. Hvis det blåser regnvann eller snø under taksteinen vil det også bli lekkasje.***
> ***På tilbudet jeg har laget ha jeg beregnet at ny tetteduk legges under undertaks platene."***

Julie Gumbs redegjorde for vedtektene, og at utbedring av vinduet må byggemeldes:

Gårdens vedtekter:
Under § 8 i vedtektene står det "sameierne har plikt til, og er selv ansvarlig for å vedlikeholde sine egne seksjoner innvendig. Dette omfatter…"
"…e) Alle vinduer både utvendig og innvendig, samt glassrutene i disse".

Plan og Bygg har en databasen der man kan gå inn og søke opp tidligere byggesaker. Her ser man at sameierne har skiftet ut vinduene for egen regning, slik det står i vedtektene.

Styrebeslutning:
Et enstemmig styre konkluderte med følgende punkter:

1.
Lekkasjen inn til Paus skyldes ikke hull i taket, men en feilmontering/feil vedlikeholdstiltak av selve vinduet.
Skaden skyldes at tettedukben er lagt feil, som over tid vil føre til lekkasje og må utbedres av seksjonseier.
Styret anbefaler seksjonseier å vurdere å fornye vinduet samtidig, da dette er fra medio 1980-tallet. Takvinduer må påregnes mye kortere levetid enn vertikale vinduer.

Det er mao. kun arbeider med vinduet som må gjøres, og ikke deler av taket.
A. Hansen Gruppen AS har gitt en pris på reparasjon av skaden rundt vinduet dersom Paus ønsker å benytte de - se vedlagt email lenke.
Styret gjør oppmerksom på at arbeidene må byggemeldes og forhåndsgodkjennes av styret.

2.
Vi har sammen med Thomles gate 6 utført mindre represjoner på takhjørnene ved gavlveggene. Arbeidet i nisjen mellom Thomles gate 4 og 6 gjenstår - der et tre hindret liften i å komme til. Vi arbeider med en løsning for det.

Dersom styret går inn for å legge nytt tak uten at det er nødvendig, vil det kreves 2/3 (7 av 10) flertall (ref. vedtektene og eierseksjonsloven). Styret antar at sameiere vil synes det er urimelig å skifte taket nå.
Uansett nødvendigheten av tiltaket, vil ett prosjekt av denne størrelsen måtte legges frem for alle sameierne, der en handlingsplan godkjennes.

Vi kan ikke utelukke at det i nær fremtid vil komme skader på taket. Per i dag har ikke sameiet økonomi til å skifte taket - Det er alltid ett mål for styret å gi sameierne mest mulig økonomisk forutsigbarhet. Vi bør nok allerede nå planlegge for hvordan vi best kan løse det når vi engang i fremtiden må skifte taket.
Styret besluttet å ta opp dette på fremtidige sameiermøter.

Signatur:

Styreformann	Styremedlem	Styremedlem
_____	_____	_____
Lars Unneberg	Anne Myrjord	Julie Gumbe

From: **Trond Erik Hansen** trond@ahansen.no
Subject: SV: Thomles gate 4
Date: 31 August 2020 at 14:08
To: Julie Gumbs julie@gumbs.no
Cc: Lars Unneberg lars.unneberg@gmail.com, Anne Myrjord annemyrjord@hotmail.com

TH

Hei
Tetteduken ligger over tetteplaten på undertaket.
Hvis det ryker en takstein bak tak vinduet vil det bli lekkasje. Hvis det blåser regnvann eller snø under taksteinen vil det også bli lekkasje.
På tilbudet jeg har laget ha jeg beregnet at ny tetteduk legges under undertaks platene.

Med vennlig hilsen

Trond Erik Hansen

A. HANSEN Gruppen AS

Fra: Julie Gumbs <julie@gumbs.no>
Sendt: fredag 28. august 2020 19.21
Til: Trond Erik Hansen <trond@ahansen.no>
Kopi: Lars Unneberg <lars.unneberg@gmail.com>; Anne Myrjord <annemyrjord@hotmail.com>
Emne: Re: Thomles gate 4

Hei Trond Erik,
Takk for prisingen du sendte.

Kan du kommentere bildet "image3.jpeg”?
Stemmer det at det bildet viser at tetteduken til vinduet ligger over tetteplaten på taket?

Vennlig hilsen
Tica

> On 28 Aug 2020, at 12:40, Trond Erik Hansen <trond@ahansen.no> wrote:
>
> Hei
> Sender dere noen bilder som vi tok på Onsdag.
> Setter opp er tilbud/ estimat på nye beslag rundt tak vindu.
> Vi setter opp et stillas i bakgård.
> Demonterer beslag, takstein, lekter og sløyfer rund vindu. Alle 4 sider.
> Monterer underbeslag under suktaks plater. Lager nye beslag rundt vindu.
> Vi vil også bruke sveis bar membran i bak kant og på sider.
> Tilbud / estimat:
> Stillas kr 20 000,-
> 2 mann i 3 dager kr 31 200,-
> Materialer kr 4 500,-
> Servicebiler i prosjekt. Kr 3000,-

From: **Julie Gumbs** julie@gumbs.no
Subject: Re: Innsending av saker til 2023 årsmøtet i Thomles gate 4
Date: 17 April 2023 at 17:55
To: William.Paus@seb.se
Cc: Ellen Marie Blakstad Paus willipau@online.no, Anne Myrjord annemyrjord@hotmail.com, Petter Storaas pstoraas@yahoo.com



Hei William,
Takk for innspill.
Etter denne emailen, kan jeg sende deg den emailen styret i sin tid sendt om denne saken.
Kort fortalt har fagfolk sett på dette, og det ble påvist blant annet med bilder, at vinduene er lagt feil på taket (tettedukben til vindusrammen ble lagt oppå tetteplatene til taket, som da vil begynne å lekke over tid).
Takvinduene ligger under seksjonsens eget vedlikeholdsansvar, på lik linje med vinduene til andre seksjoner i gården. Sameiere har tidligere selv skiftet vinduene sine, både med og uten å sette opp stillas.

Derfor konkluderte styret med den beslutningen som ble sendt ut.

De fleste i gården er ikke stemt for å skifte taket før det er helt nødvendig. Ved gjennomgangen med disse fagfolkene, fant de ikke noen skader på selve taket.
De sa videre at skråvinduer på taket aldri holder like lenge som taket, så det må man påregne å skifte før.

Si ifra om dere likevel ønsker å t det opp på sameiemøtet.

Vennlig hilsen
Tica

> On 17 Apr 2023, at 17:09, <William.Paus@seb.se> <William.Paus@seb.se> wrote:
>
> Hei
>
> Det renner vann inn gjennom taket både hos Bente og hos oss. Kanskje man burde få en vurdering fra en sakkyndig person om taket bör utbedres eller om det er relatert til vinduer. Jeg har spilt inn dette för og da var styret negative. Om det er slik at selve taket må utbedres så er dette en sak for sameiet, enten vi liker det eller ei. I tillegg blir det ikke bedre av å vente. Om det er vinduene som er problemet, så er det selvfögelig vår egen sak.
>
> William
>
> -----Original Message-----
> From: Julie Gumbs <julie@gumbs.no>
> Sent: den 17 april 2023 16:54
> To: Helene Forbes Hennie <hh@christiansoghennie.no>; ingermariewilberg@gmail.com; Unni Gumbs <unni@gumbs.no>; Christian Bjørnstad <cb@iconcapital.no>; Agnete Johnsgaard <a.johnsgaardlewis@shell.com>; Lars Unneberg <lars.unneberg@gmail.com>; Paus, William <William.Paus@seb.se>; Bente Børsum <benteborsum@gmail.com>
> Cc: Anne Myrjord <annemyrjord@hotmail.com>; Petter Storaas <pstoraas@yahoo.com>
> Subject: Innsending av saker til 2023 årsmøtet i Thomles gate 4
>
> [You don't often get email from julie@gumbs.no. Learn why this is important at https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification]
>
> Hei alle sammen,
> Saker som dere ønsker å ta opp på årsmøte 2023 i Thomles gate 4, må sendes inn til styret innen 2. mai.
>
> Vi kommer tilbake litt senere med dato, tid og sted for årsmøtet.
> Ha en fin dag :-)
>
> Vennlig hilsen
> Julie (Tica) styreleder mob. 901 55551

From: **Julie Gumbs** julie@gumbs.no
Subject: Fwd: Styremøteprotokoll med beslutningsgrunnlag, klar til signering (signert av meg)
Date: 18 April 2023 at 15:53
To: William.Paus@seb.se, Bente Børsum benteborsum@gmail.com
Cc: Anne Myrjord annemyrjord@hotmail.com, Petter Storaas pstoraas@yahoo.com, Lars Unneberg lars.unneberg@gmail.com

Hei William,
Fikk du oversendt dette brevet i 2020?
Hvis ikke, beklager vi i styret det. Her er det i alle fall vedlagt den styrebeslutningen som ble gjordt, med en redegjørelse.

Si ifra om du og Bente likevel ønsker å ha dette som sak på årsmøtet.

Vennlig hilsen
Tica:-)

20200904
Protok...MG.pdf

> Begin forwarded message:
>
> **From:** Lars Unneberg <lars.unneberg@gmail.com>
> **Subject:** **Re: Styremøteprotokoll med beslutningsgrunnlag, klar til signering (signert av meg)**
> **Date:** 4 September 2020 at 16:25:08 CEST
> **To:** Julie Gumbs <julie@gumbs.no>
>
> Hei
> Jeg kan signere og sende til Paus.
>
> Vennlig hilsen / Best wishes
> Lars Unneberg
> +47 920 45 199
>
> > On 4 Sep 2020, at 16:09, Julie Gumbs <julie@gumbs.no> wrote:
> >
> > Hei Lars og Anne,
> > Her er styremøteprotokollen med beslutningsgrunnlag, klar til signering.
> >
> > **Filnavn**: 20200904 Protokoll Styremøte Thomles gate 4 vedlagt beslutningsgrunnlag Signert av JMG
> > Det er bare å endre slutten av filnavnet etterhvert som dere signerer:-)
> >
> > **-Etter at dere begge signerer, nevnte du Lars at du ville sende protokollen til Paus, ikke sant?**
> >
> > Vennlig Hilsen
> > Tica
> >
> >
> > <20200904 Protokoll Styremøte Thomles gate 4 vedlagt beslutningsgrunnlag Signert av JMG.pdf>

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
I SAMEIET THOMLES GATE 4

14. september 2026 kl. 17:30 – Scandic Hotel

Møteleder	Julie Gumbs
Referent	Petter Storaas
Tilstede	Julie Gumbs, Trond Gjeldsten, Morten Hennie, Agnete Johnsgaar-Lewis, Anne Myrjord (via Teams), Petter Storaas, Rachael Korach, Christian Bjørnstad
Representert ved fullmakt	Unni Gumbs ved fullmakt til Julie Gumbs
Antall representerte stemmer	6 stemmer

1. Gjennomgang av representerte stemmer

Det ble foretatt en gjennomgang av fremmøtte seksjonseiere og eventuelle fullmakter. Seks stemmer var representert på årsmøtet.

2. Valg av møteleder og referent

Som møteleder ble Julie Gumbs valgt.

Som referent ble Petter Storaas valgt.

Christian Bjørnstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

Vedtak: Enstemmig.

3. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen til årsmøtet ble gjennomgått.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

4. Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskapet for 2025

Styrets årsberetning og årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Diskusjon/merknader:

Det ble diskutert inntrenging av grunnvann i og rundt heissjakten, med henstilling til styret om å innhente innspill om mulige løsninger fra potensielle leverandører, herunder fremtidig leverandør av strømperehabilitering gamle avløpsrør (jf. sak 7 om IN-lån).

Det ble diskutert avtrekk i ett pipeløp, med henstilling om at styret vurderer å hente inn en ekspert. Alf Pettersen ble nevnt spesielt.

Det er ikke mulig å gjennomføre dugnad før brannsikkerhetstiltakene, ettersom arbeidet allerede er påbegynt. Sameierne henstilles til å sørge for tilgang til bodene slik at hull og gjennomføringer kan tettes.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0777d485-a437-4c3d-9937-44dbcb3e7dff
visma sign
www.vismasign.com

Vedtak: Styrets årsberetning og årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

4.1. Kort gjennomgang: Hvordan bruke «Fakturajournal» og «Alle fakturaer»
Informasjonssak.

5. Tiltaksliste for lukking av avvik – Thomles gate 4
Årsmøtet gjennomgikk tiltakene Brann- og redningsetaten har pålagt sameiet å utbedre, samt relevant tilbud og dokumentasjon fra FireSafe.

Det ble klargjort hva B60- og B30-dører er, og hvorfor B60, som er en mer brannsikker dør, kreves til bod i baktrapp, mens B30 kreves for leilighetenes dører til baktrappen. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at disse dørene oppfyller de kravene som er satt.

6. Boder – økt bodareal i kjelleren og eventuell tinglysing av bodoversikten
Det ble diskutert tiltak for å øke plassen som er avsatt til boder i kjelleren og muligheten for å tinglyse bodoversikten. Dette var en informasjonssak, og styret vil komme tilbake med forslag til fordeling.

Diskusjon: Det ble reist spørsmål om hvordan dette stiller seg når en leilighet er kjøpt med en definert bod. Det ble understreket at styret må sikre at de juridiske forholdene er avklart i en slik prosess.

7. Forespørsel om godkjenning av IN-lån
Saken utgikk, ettersom det ikke er behov for et IN-lån. Alle sameierne har godtatt en ekstraordinær innbetaling på totalt kr 300 000, fordelt etter sameiebrøken.

8. Innkomne saker fra seksjonseiere

8.1. SNR1 – Godkjenning av endret bruk fra næring til bolig
Forslaget gjaldt godkjenning av endret bruk fra næring til bolig. I innkallingen er det angitt krav om 2/3 flertall.

Avstemning: For: 6 Mot: 0 Avholdende: 0

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

8.2. SNR9 – Vedlikehold av tak
Saken var i innkallingen merket «UTGÅR» og ble ikke behandlet på møtet.

8.3. SNR4 – Oppussing av baktrapp og inngangsparti
Det ble diskutert forslag om oppussing av baktrappen. Sameierne enige om å avvente til vi får se resultatet av FireSafes arbeide. Samtidig interesse for å inkorporere boden bak i leiligheten på samme måte som seksjon 4.

Det ble diskutert forslag om oppussing av inngangspartiet. Morten Hennie, som flytter inn i gården, vil se nærmere på mulige løsninger for inngangspartiet og komme med forslag til sameiet. Dette ble positivt mottatt av årsmøtet. En utfordring som ble trukket frem, er at renovasjonsarbeiderne skraper opp og slår av skall på veggene i inngangspartiet ved tømming. Det ble foreslått at styret undersøker en løsning der avfallsbeholderne står på en platting ved gjerdet og tømmes fra Nasjonalbibliotekets side. Det ble påpekt at

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0777d485-a437-4c3d-9937-44dbcb3e7dff
visma sign
www.vismasign.com

Nasjonalbiblioteket ikke etablerte tilfredsstillende drenering mot sameiets bygning da parken ble anlagt, og at en utbedring av dette er Nasjonalbibliotekets ansvar, og sånn sett bør ses i sammenheng med plattingen.

Det ble også foreslått at styret legger føringer for hvordan den enkelte sameier eventuelt kan skifte inngangsdør til leiligheten. Det kom frem ulike syn på om de originale inngangsdørene kan skiftes ut, blant annet om adgangen til å gjøre dette og om dørenes betydning som en del av gårdens opprinnelige uttrykk og kulturhistoriske verdi. Sameierne var samtidig enige om at utskifting kunne aksepteres dersom den nye døren er en eksakt replika av den originale døren.

8.4. SNR4 – Nytt ringeklokkesystem

Det var enighet om at dagens ringeklokkesystem bør skiftes ut, og alternative løsninger ble diskutert. Samtidig var det enighet om at andre investeringer må prioriteres, og at sameiet derfor vil forsøke å holde dagens system i drift gjennom reparasjoner det kommende året.

9. Styrevalg

I innkallingen var følgende foreslått valgt til styret for to år:

- Julie Gumbs
- Petter Storaas
- Morten Hennie

Det ble opplyst at Anne flytter til Paris og derfor har bedt om å tre ut av styret. Årsmøtet takket Anne for innsatsen.

Valgresultat:

Julie Gumbs, styreleder: valgt

Petter Storaas, styremedlem: valgt

Morten Hennie, styremedlem: valgt

10. Eventuelt

Det var ingen saker under eventuelt.

Oslo, 14. september 2026

_____	_____	_____
Christian Bjørnstad, protokollvitne	Julie Gumbs, møteleder	Petter Storaas, referent

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0777d485-a437-4c3d-9937-44dbcb3e7dff
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

VEDTEKTER
FOR SAMEIET [NAVN]

Vedtatt i sameiermøte
10 mai 2012.....
.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31,
revidering av
sameiets vedtekter
av 5.september
1994.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Thomlesgt.4. Gnr.211. Bnr. 235. Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring 07.07.1983.

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen.[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier
Full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
Sameiets styre skal med god tidsmargin underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer som gjelder bakgården og fellesrom i kjeller.
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte Fellesarealene til det de er beregnet til. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Det vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er 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.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres ekslusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer, inngangsdører, balkongdør med balkonggulv og rekkverk rundt denne samt bod i bakgang inklusive vindu og dør til denne påhviler den enkelte sameier. Seksjon 9 og 10 har ansvar for den bygningsmassen som er pålagt tiltakshaver / eier iht Plan – og bygningslov.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, 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 sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan

tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

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 vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.
Seksjon 1, 2, 3 og 4 er ikke med på driftskostnader av heisen.
Seksjon 1 til og med 8 har driftskostnaden varme og tappevann fra Hafslund fjernvarme, seksjon 9 og 10 er ikke tilknyttet dette.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1. 1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.3

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, 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.

Det skal under møtelederens ansvar føres møtereferat over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Møtereferatet leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet når dette foreligger renskrevet. Referatet skal sendes ut til sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels' flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

---

3 I sameier med både nætingsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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 endring av formål for bruksenheter, og 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 fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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 tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlem.. Styremedlemmer behøver ikke være sameier, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, men kan bli sittende utover dette ved valg på Sameiemøte.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak til nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, men ikke hvor utgiftene ansees som vesentlig anslagsvis kroner 30.000,-. Som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiemøte.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets 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.

7. 3 Styremøter

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.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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§ 26 eller§ 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Byggningsmessige endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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 § 25 og vedtektenes puukt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. 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.

14. FORRETNINGSFØRER / REGNSKAPSFØRER.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører /regnskapsfører.
Sameiet har regnskapsfirma til og føre sameiets regnskap. Regninger og utbetalinger kan godkjennes av et styremedlem som ved bilag gir dette til regnskapsførsel.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31

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:
Thomles gate 4, 0270 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 235, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260546

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 901 42 000

E-post: jon.kvisgaard@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.
