PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Originale byggetegninger

Ferdigattest

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Amtmann Meinichs gate 20 D, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 31

Aksjenummer 970-990

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25225 **Referansenummer:** DW1657

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Veggene har murkonstruksjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

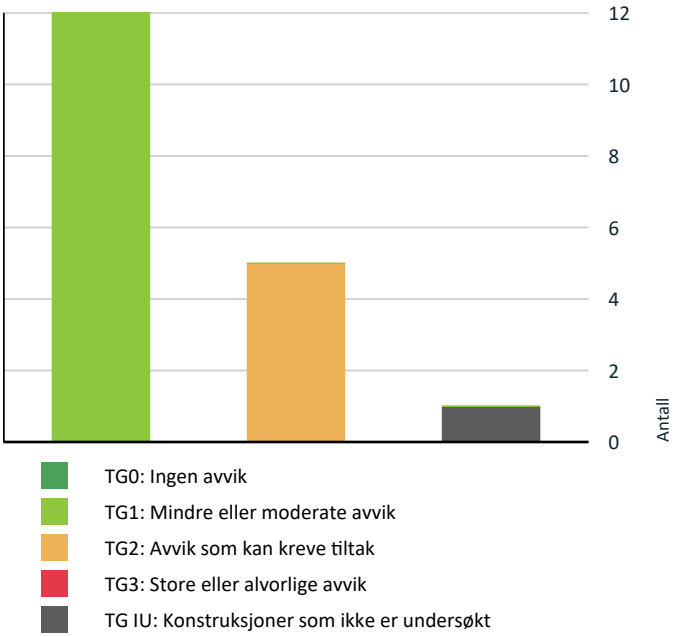
Det er ikke fremlagt originale og godkjente tegninger.

Amtmann Meinichs gate 20 D, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 31
0301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brannklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjoner med rekkverk i stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater og murt forblending. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan foreligge vedtekter som begrenser andre ventilasjonsløsninger.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Konstruksjoner av mur/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og jern.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Utskiftning av termostat på bad.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

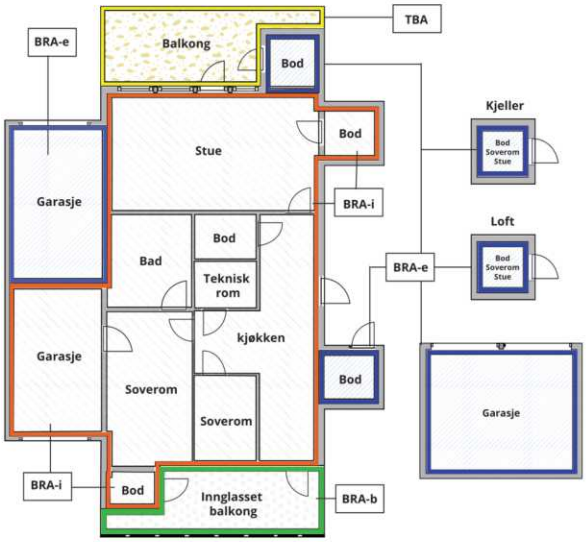
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51			51	4
Kjeller		3		3	
Loft		3		3	
SUM	**51**	**6**			**4**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, stue, entré, soverom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer bod i fellesareal etter avtale.

Gulvareal på loftsbod er målt til ca. 7 m².

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt originale og godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Andreas Bolme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	31		0	1337.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Amtmann Meinichs gate 20 D

Hjemmelshaver

As Amtmann Meinichs Gate 20

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

970-990

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026	Fremvist av megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.02.2026	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2026	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	18.02.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260069

Selger 1 navn
Andreas Bolme

Gateadresse
Amtmann Meinichs gate 20D

Poststed	Postnr
OSLO	0482

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260069

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er gjort arbeid på tak/fasade av regi av sameiet.

Arbeid utført av: Usikker- kan se om jeg finner det i rapport fra styret

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260069

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260069

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260069

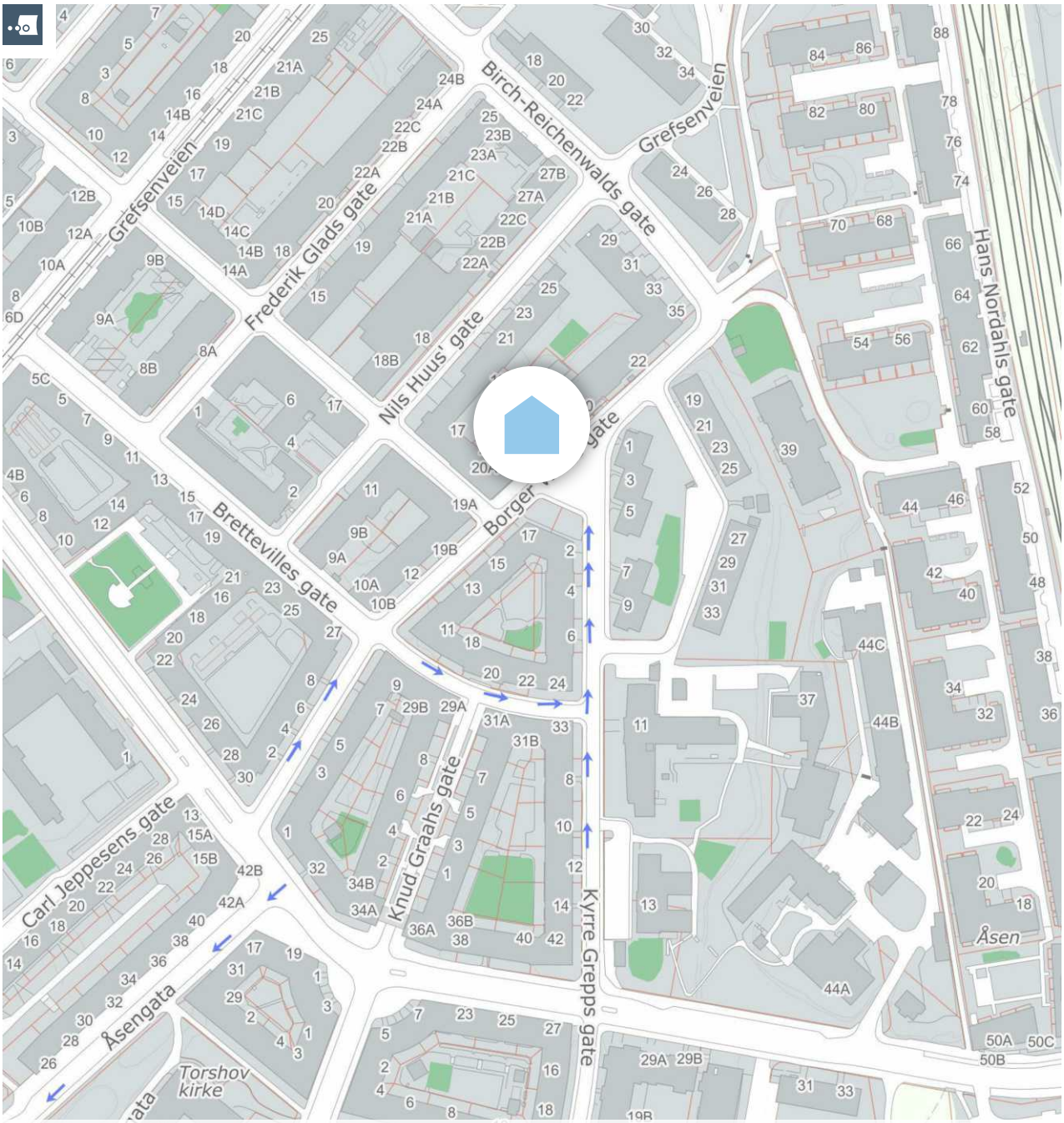
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Bolme	aae9a924c8742d48eb0b16326f3db001f49b773b	18.02.2026 08:11:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

AMTMANN MEINICHS GATE 20 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 19.02.2026

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: Fredrik Kolstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Amtmann Meinichs gate 20 D, 0482 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 224 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

4 860 000

173 000	5 033 000	98 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 338 m²	
Byggeår					1939	

Fellesutgifter	4 748
Formue	8 430
Soverom	1
Etasjer	5

Pen og velholdt 2-roms toppleilighet med balkong | Varmtvann og fyring inkl | Sentralt

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

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

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

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Panorama Nordstrand
Postboks 54 Nordstrand
1112 OSLO

Att: Andreas Langseth

Oslo, 17.02.2026

Deres ref: 38260069
Vår ref: 569-1-54 (51)
Eiendommens navn: AS Amtmann Meinichs Gate 20
gnr 224 bnr 31 iOSLO kommune
Adresse: Amtmann Meinichs gate 20, 0482 OSLO
Org. nr.: 933124169
Selger: Bolme, Andreas

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 94974234

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
Månedlige kostnader:			
Felleslån etter aksjer	kr	1 103,00	
Andel felleskostnader	kr	3 645,00	
Totalt	**kr**	**4 748,00**	**pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fyring/oppvarming er inkludert.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
Selskapet har 2 lån i Boligbanken:
Lån nr.9666.01.61047 - opprinnelig lånebeløp kr 10.022 328,- med nominell rente 7,050 % p.a., effektiv rente 7,290 % p.a.
Restgjeld pr. 17.02.26 er kr 9 018 335,-.
Lånet innfris 01.07.2044.
Lånet er et felleslån, fordelt etter antall aksjer.
Lånet er brukt til å finansiere rehabilitering og vedlikehold.

Lånenr. 9666.01.61039 med nominell rente 7,050 % p.a., effektiv rente 7,320 % p.a.
Restgjeld pr. 17.02.26 kr 1 220 347,-.
Lånet innfris i 2038.
Dette lånet ble tatt opp for å finansiere bygging av balkonger.
Lånekostnader dekkes bare av de som har fått bygd balkong, med like deler.
Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.
Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av selskapets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at aksjonærer som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige aksjonærer, også for de leiligheter hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av selskapets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for aksjeselskapet, aksjonærene eller aksjonærenes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	8 430,-
Andel gjeld:	kr	172 639,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 970-990 (54)
Pålydende: 100,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 0,00
Leilighetsnr.: 569-1-54 (51)
Aksjeboenhetsnr.: 00054
Bolignr.:

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Amtmann Meinichs Gate 20

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Kjell H. Rødhammer
Mobil: 47985498
E-post: amg20@styremail.no

Diverse informasjon:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet og alle overdraglser av aksjer skal godkjennes av selskapets styre. Slik godkjenning innhentes direkte fra styret, se kontaktinformasjon ovenfor. Kopi av godkjenning sendes oss på eierskifte@enqvist.no

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med

forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

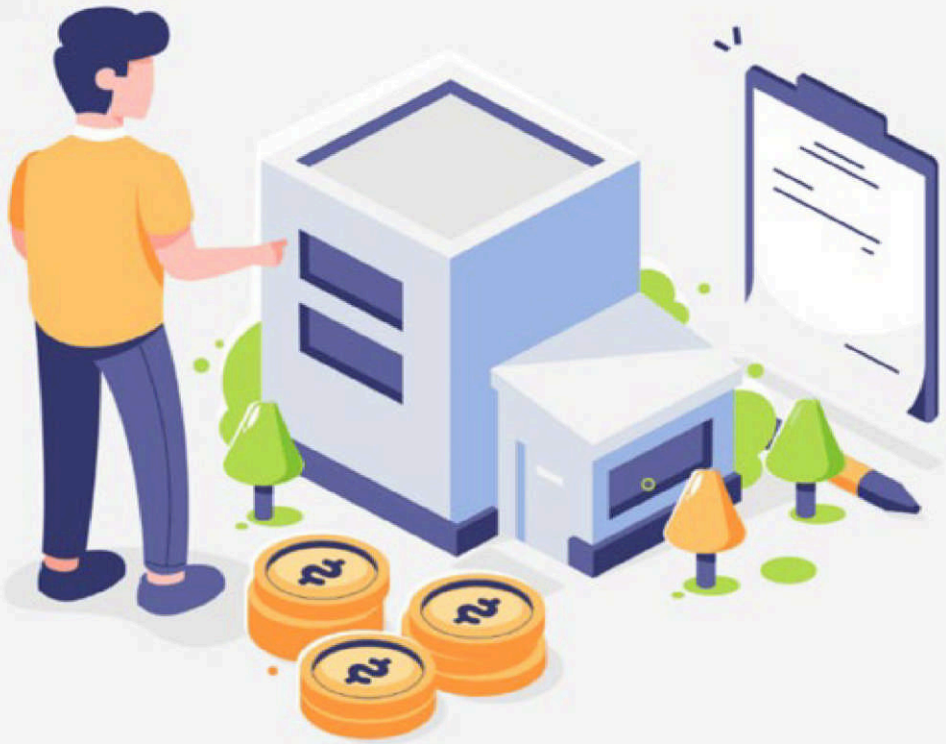
Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i AS Amtmann Meinichs Gate 20

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i AS Amtmann Meinichs Gate 20 gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 29.04.2025.

....., den ...../ 2025

……

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Amtmann Meinichs Gate 20

Tid: 29.04.2025 kl 19:00
Sted: Amtmann Meinichs gate 20 - Kjellerrommet

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Vaskeri – sak fra styret
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 18.04.25
på vegne av styret i AS Amtmann Meinichs Gate 20

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Sak

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Kjell H. Rødhammer
Styremedlem	Caroline Jeppedal
Styremedlem	Silje Skogheim (Fratrådt i perioden)
Varamedlem	Anders Engedal

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Borettslagets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM AKSJESELSKAPET

Aksjeselskapet består av 54 boliger og 2 næringsseksjoner.

AS Amtmann Meinichs Gate 20 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933124169 og ligger i Oslo Kommune.

Aksjeselskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og selskapets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36695005.
Den enkelte andelshaver bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes til styret som tar saken videre med forsikringsselskapet.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
9 boeheter/aksjer har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024/2025
Styret har gjennomført to fysiske styremøter, i tillegg til løpende digital kommunikasjon gjennom året. Styret kommuniserer godt og tar fortløpende tak i saker som dukker opp gjennom året.

Det har kommet noen klager gjennom året på brudd på husordensreglene. Det gjelder spesielt klager på manglende nabovarsel ved oppussing og brudd på nattero. Styret har fulgt opp klagene fortløpende og minner samtidig om at alle beboere er pliktig å sette seg inn i husordensreglene og følge disse.

Aksjeselskapets avtale med Vaktmester Andersen er videreført, og vaktmestertjenesten fungerer tilfredsstillende. Styret ønsker å minne alle beboere på at alle kan kontakte vaktmester direkte, men styret skal alltid stå i kopi på slike henvendelser.

Våren 2024 ble det avholdt en effektiv og vellykket dugnad i forkant av 17. mai. I etterkant av dugnaden ble det arrangert grilling og servering ute i bakgården. Dette ble godt mottatt, og styret ønsker å gjøre det samme i år. Årets dugnad blir onsdag 7. mai.

I forkant av dugnaden var det «byttemarked» i portrommet. Planter, klær, vinskap, elektronikk, sko og interiør ble byttet mellom beboere. Byttemarkedet fikk gode tilbakemeldinger, og styret planlegger å avholde tilsvarende byttemarked annethvert år.

I løpet av året har det vært noe løpende vedlikeholdsarbeid. I fellesvaskeriet er en defekt kran byttet og det er gjennomført service på en vaskemaskin. I høst manglet flere boenheter varmtvann, og det ble sporet til en defekt termostat på fjernvarmeanlegget. Termostaten ble byttet uten kostnad for aksjelaget.

Styret har fjernet mose og skitt i bakgården og portrommet med høytrykksspyler. Mye av mosen er fjernet ved hjelp av eddik. Ny «spyledag» vil bli annonsert, slik at beboere kan fjerne syklene sine i forkant.

Styret har hatt befaring med Firesafe. De har sjekket varslingsanlegg og brannslukkere i fellesarealer, og hadde ingen bemerkninger. Styret minner om at alle beboere er ansvarlig for brannslukningsutstyr i egne boenheter.

Styret har fått henvendelser fra beboere angående manglende vask av trappeoppganger, og har besluttet at vask av trapperekkverk, vegger, lister, etc.i trappeoppgangene skal gjøres i forbindelse med dugnaden. Styret er også i dialog med Vaktmester Andersen om videre oppfølging av trappevask. Styret minner alle beboere om at støv og annet i fellesoppganger som skyldes oppussing skal vaskes av den enkelte beboer, og ikke etterlates til felles trappevask.

Borettslaget Nils Huus gate 17 har fått trukket ny fiberkabel gjennom vår kjeller og bakgård. I den anledning ble det gravd opp et lite stykke i bakgården og deretter fylt igjen og asfaltert. Denne fiberkabelen har vårt aksjelag mulighet for å koble seg til ved et senere tidspunkt.

Borettslaget Nils Huus gate 17 har også ytret ønske om at vi trimmer ned trærne og hekken vår. Dette fordi dette vokser over gjerdet til dem og resulterer i blant annet løvfall på deres side. Styreleder har hatt befaring med selskap som utfører beskjæring av trær og styret behandler saken videre. Hekken beskjæres på dugnaden.

Styret har besluttet at det ikke blir noen ny økning i felleskostnader i sommer, men styret følger økonomien nøye og kan ikke utelukke en ny økning senere. Dette vil kommuniseres i god tid.

Silje, som var styremedlem, trakk seg ut av styret da hun flyttet fra gården i 2024. Styret har siden det fungert med bare tre personer, uten at dette har bydd på større utfordringer. Anders, som var innvalgt som varamedlem, har fungert som styremedlem etter Silje trakk seg.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Som årsberetningen viser har det vært noe løpende vedlikeholdsarbeid i fellesvaskeriet gjennom året. Dette er dels dekket av pengene som har kommet inn som betaling for bruk. Resterende er betalt av felles vedlikeholdsbudsjett.

Styret ønsker å holde kostnadene, og følgelig fellesutgiftene, på samme nivå som i dag, og har derfor ikke planlagt for noen større vedlikeholdsarbeider i gården. Styret vurderer behovet fortløpende.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for aksjeselskapet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, 16. april 2025
Styret i AS Amtmann Meinichs Gate 20

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS Amtmann Meinichs Gate 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Amtmann Meinichs Gate 20.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører(ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 28OQY-I61GZ-SECEW-3QWPF-PDGTY-XUZ7P

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 28OQY-I61GZ-SECEW-3QWPF-PDGTY-XUZ7P

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-22 13:49:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 28OQY-I61GZ-SECEW-3QWPF-PDGTY-XUZ7P

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

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

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

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

Resultatregnskap

AS Amtmann Meinichs Gate 20

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 365 404	2 365 123	2 060 280
Andre inntekter	2	925 710	785 796	1 050 388
Sum driftsinntekter		**3 291 114**	**3 150 919**	**3 110 668**
Styrehonorar		40 000	50 000	17 221
Andre personalkostnader	3	5 640	7 000	5 640
Kommunale avgifter		384 369	388 000	327 757
Vedlikehold	4	31 707	46 500	56 391
Kollektiv avtale TV/bredbånd		362 551	377 965	374 844
Driftskostnader	5	833 912	867 165	861 826
Honorarer	6	110 900	110 400	106 888
Forsikring		204 065	200 000	194 392
Andre kostnader	7	12 092	7 500	10 610
Sum driftskostnader		**1 994 959**	**2 054 530**	**1 955 569**
Driftsresultat		**1 296 155**	**1 096 389**	**1 155 099**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		351	0	223
Finanskostnader	8	656 825	562 755	670 349
Netto finansresultat		**-656 474**	**-562 755**	**-670 126**
Årets resultat		**639 681**	**533 634**	**484 972**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		639 681	0	484 972
Sum overføringer		**639 681**	**0**	**484 972**

Balanse

AS Amtmann Meinichs Gate 20

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	597 523	607 247
Sum anleggsmidler		**597 523**	**607 247**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	14 827
Forskuddsbet. kostnader		346 841	335 984
Lån - ikke innfridd fra sameiere		0	4 720
Bankinnskudd mv.	10	211 619	77 056
Sum omløpsmidler		**558 460**	**432 587**
Sum eiendeler		**1 155 983**	**1 039 834**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		109 700	109 700
Annen egenkapital		-9 598 886	-10 238 567
Sum egenkapital	**11**	**-9 489 186**	**-10 128 867**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		10 522 662	10 896 603
Sum langsiktig gjeld	**12**	**10 522 662**	**10 896 603**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		26 366	41 229
Leverandørgjeld		4 974	31 483
Påløpte kostnader		85 337	199 385
Annen kortsiktig gjeld		5 830	0
Sum kortsiktig gjeld		**122 507**	**272 098**
Sum gjeld		**10 645 169**	**11 168 701**
Sum egenkapital og gjeld		**1 155 983**	**1 039 834**
Pantstillelser		**10 522 662**	**10 896 603**

OSLO, 14.04.2025
Styret for AS Amtmann Meinichs Gate 20

Kjell Halvard Rødhammer Styrets leder	Silje Skogheim Styremedlem	Caroline Eng Jeppedal Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Prinsippendring
Selskapets varige driftsmidler er tidligere ikke blitt avskrevet. Fra 01.01.2024 vil man avskrive eiendeler som ligger boligaksjeselskapets balanse.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lån felles etter aksjer	785 796	785 796	750 042
IN-lån innkrevd fra eiere Balkonglån	0	0	300 346
Andel gjeld	133 424	0	0
Inntekter VIPPS	6 490	0	0
Sum	**925 710**	**785 796**	**1 050 388**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	7 000	5 640
Sum	**5 640**	**7 000**	**5 640**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	11 803	5 000	0
Vedlikehold utearealer	611	5 000	1 538
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedlikehold vaskeri	6 285	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 426	1 500	12 671
Vedlikehold VVS	0	0	10 517
Egenandel forsikring	0	0	15 000
Vedlikehold elektro	0	6 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	3 243
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	6 383	15 000	13 422
Diverse vedlikehold	3 199	3 000	0
Sum	**31 707**	**46 500**	**56 391**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	26 329	35 000	33 244
Fjernvarme	575 000	600 000	603 546
Renhold	103 184	105 165	100 158
Annen renovasjon	5 991	0	4 180
Skadedyrkontroll	0	11 000	11 683
Vaktmestertjenester	123 409	113 000	107 690
Variable vaktmestertjenester	0	0	719
Dugnad	0	3 000	0
Porto	0	0	606
Sum	**833 912**	**867 165**	**861 826**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	12 103	12 500	11 845
Forretningsførsel	88 450	88 500	84 228
Ekstra forretningsførsel	1 000	0	0
IN-lån adm.gebyr	5 600	5 650	5 376
Beboerportal	3 747	3 750	3 569
Vakthold og sikkerhet	0	0	1 870
Sum	**110 900**	**110 400**	**106 888**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Styre- og årsmøter	0	2 000	2 239
Dugnader, Tilstelninger	1 451	0	1 886
Bankomkostninger	7 595	0	4 490
Diverse kostnader	923	3 500	0
Øreavrunding	-6	0	5
Sum	**12 092**	**7 500**	**10 610**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter felleslån	576 263	562 755	560 016
Renter fellesandel balkonglån (20,8%)	0	0	20 175
Gjeldsrenter Balkonglån- 78054	80 562	0	90 158
Sum	**656 825**	**562 755**	**670 349**

Note 9 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost	486 247	121 000	607 247
Årets tilgang / avgang	0	0	0
Årets avskrivning	-9 724		-9 724
Bokført verdi 31.12	**476 523**	**121 000**	**597 523**
Avskrivningplan	*Lineær*	*Avskrives ikke*	
Avskrivningssats	*2 %*		

Fra og med 2024 blir boligaksjeselskapet sine bygninger avskrevet i tråd med regnskapsloven.
Pr 31.12.2023 var ikke bokført verdi skilt på bygning/tomt, pr. 01.01.2024 er tomteverdien satt til 20% av totalverdien.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.44460	211 619	77 056
Sum	**211 619**	**77 056**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	109 700	-10 238 567	-10 238 567
Årets resultat	-		**639 681**
Egenkapital pr 31.12	**109 700**	**-10 238 567**	**-9 598 886**

Aksjekapital
Selskapets aksjekapital er på kr 109 700, fordelt på 1 097 aksjer hver pålydende 100,-De er fordelt på 56 aksjeporteføljer, hver på mellom 16 og 30 aksjer - som er knyttet sammen med bruksrett til leiligheter eller næringslokale i selskapets eiendom.

Udekket tap betyr at egenkapitalen er negativ. Aksjeselskapet har gjennomført vedlikeholdsprosjekter som innebærer at Aksjeselskapet fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Styret sørger for at innbetalinger fra eierne dekker selskapets løpende kostnader og forpliktelser. Det bekreftes at forutsetning om fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Faktisk verdi av selskapets faste eiendom overstiger langt bokført verdi.

Note 12 Langsiktig gjeld

	Felleslån	Balkonglån	Sum
Lånenummer	9666.01.61047	9666.01.61039	
Rentesats . 31.12.24	6,13	6,13	
Beregnet innfrielsesdato	2045	2039	
Saldo 01.01.	9 566 764	1 329 839	
Betalte avdrag	- 320 829	- 53 112	
Innfrielser i året			
Saldo 31.12.	**9 245 935**	**1 276 727**	**10 522 662**

Lån som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	8 113 000 / 1 132 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 522 662
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	597 523

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til balkonglånet og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**160 489**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	639 681
Avskrivninger 2024	9 724
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-373 941
C. Disponible midler 31.12	**435 953**
Årets endring i disponible midler	275 464
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	558 460
- Kortsiktig gjeld	122 507
= Disponible midler 31.12	**435 953**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4:	**Betaling av Vask/Tørk**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Betaling av vask og tørk i fellesvaskeriet ble innført etter flertall i avstemming ved forrige generalforsamling. Prisen har vært satt til kr 20kr. Dette har fungert ok, og vi kan se at det er kommet inn ca 10000kr gjennom perioden. Dette har vært med på å dekke kostnader for service og reparasjoner i fellesvaskeriet i året som er gått. Dessverre er det fremdeles slik at ikke alle betaler, men heller velger å snylte på felleskapet

Forslag til vedtak:

Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25 - 30kr

Styrets innstilling:

Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25kr.

(De som ikke har Vipps og/eller ønsker å benytte fellesvaskeriet MÅ kontakte styret for å finne løsning på dette. Styret kontaktes på mail amg20@styremail.no eller på telefon/sms til styreleder Kjell Rødhammer 47 98 54 98)

Budsjett AS Amtmann Meinichs Gate 20 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 365 404	2 365 404
Andre inntekter	925 710	925 710
Sum driftsinntekter	**3 291 114**	**3 291 114**
Styrehonorar	50 000	40 000
Andre personalkostnader	15 140	15 364
Kommunale avgifter	430 078	384 369
Vedlikehold	59 860	31 707
Kollektiv avtale TV/bredbånd	387 608	362 551
Driftskostnader	844 491	833 912
Honorarer	114 950	110 900
Forsikring	183 615	204 065
Andre kostnader	12 630	12 092
Sum driftskostnader	**2 098 372**	**1 994 959**
Driftsresultat	**1 192 742**	**1 296 155**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	351
Finanskostnader	645 441	656 825
Netto finansresultat	**-645 441**	**-656 474**
Årets resultat	**547 301**	**639 681**

VALG:

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Følgende er på valg:

Styreleder	Kjell Rødhammer (Valgt for ett år)
Styremedlem	Silje Skogheim (flyttet og trukket seg fra styret) Caroline Jeppedal (valgt for to år i 2023)

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Styreleder:	Kjell Rødhammer (velges for ett år)
Styremeldem:	Anders Korsviken Engedal (velges for to år) Caroline Jeppedal (Velges for to år)
Varastyremeldem:	Thanh Nguyen (velges for ett år) Thea Landsverk (velges for ett år)

Styret ønskes dermed fra fire til fem medlemmer.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Amtmann Meinichs Gate 20
Tid: 29.04.2025 kl: 19.00
Sted: AS Amtmann Meinichs gate 20

Konstituering

- 14 aksjonærer var representert, hvorav 2 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 258 av 1021 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Kjell Rødhammer ble valgt som møteleder og Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Åshild Lode ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 639 681 og en egenkapital på kr – 9 489 186, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Betaling av vask/tørk**

   Forslag til vedtak:
   Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25-30kr

   Styrets innstilling:
   Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25 kr.
   De som ikke har vipps og/eller ønsker å benytte fellesvaskeriet MÅ kontakte styret for å finne løsning på dette. Styret kontaktes på mail eller på telefon/sms til styreleder.

Vedtak: Det ble vedtatt å øke vask/tørk til kr 25,-

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 547 301 og forutsetter ingen økning i felleskostnadene fra dato i 2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer.

Styreleder: Kjell Rødhammer velges for 1 år.
Styremedlem: Anders Korsviken Engedal velges for 2 år.
Styremedlem Caroline Jeppedal velges for 2 år.

Varamedlem: Thanh Nguyen velges for 1 år.
Varamedlem: Thea Landsverk velges for 1 år.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kjell Rødhammer	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Anders Korsviken	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Caroline Jeppedal	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Thanh Nguyen	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Thea Landsverk	valgt for 1 år 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20.00.

Sted, 29. april 2025

Kjell Rødhammer
møteleder

Åshild Lode
aksjonær

AS Amtmann Meinichs gate 20

HUSORDENSREGLER

(revidert september 2007)

Ro i gården

Det skal være ro i gården etter kl 22.00 søndag til torsdag og etter kl 24.00 fredag og lørdag. Utover dette skal det varsles på oppslagstavle. Hamring og bruk av maskiner kan foregå mellom kl 08.00 og kl 21.00 mandag til fredag, lørdag mellom kl 10.00 og kl 15.00 og ***unntaksvis*** på søn- og helligdager mellom kl 13.00 og kl 17.00.
Bygge- og endringsarbeider meldes styret og vaktmester og man henger også opp varsel i oppgangen av vanlig hensyn til sine naboer. Vi påpeker at slike varsler ikke innebærer at selskapet har godkjent selve arbeidet.

Verandaene

Banking, risting og lufting av tepper o.l. må ikke finne sted på verandaene, men bare på dertil anvist plass. Blomsterkasser må tettes godt før de tas i bruk.
Det er forbudt å bruke verandaene som lagringsplass. De skal også holdes rene for snø og is.

Vinduer

Banking, risting, lufting, tørking av tøy o.l. må ikke finne sted gjennom vinduene. Det må ikke benyttes salt til oppløsning av is og snø i vinduskarmene på vinterstid, da saltet angriper og ødelegger murpussen. Det er svært viktig for vedlikeholdet av vinduene at det sørges for god lufting ved tørking av klær inne, kondens på rutene tyder på ugunstige forhold.

Kjellerne

Kjellerne må holdes i ordentlig stand. Kasser etc. må ikke hensettes i kjellergangene.
Påse at lyset blir slukket når du går.
Kjellerdørene skal til enhver tid holdes låst.
Kjellerne må luftes godt om sommeren og den enkelte leieboer oppfordres til å bidra til gjennomføringen av dette.

Bad og sentralvarme

Disse må behandles med forsiktighet slik at skader unngås. Selskapet er kun ansvarlig for rør som går i vegg.

Vannkraner skal stenges forsvarlig og den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekran er plassert. Beboerne plikter å påse at ikke vannrør fryser eller vasker tilstoppes og holde rom med gjennomgående vannrør oppvarmet om vinteren. Beboerne må påse at radiatorene bare skrus opp i den utstrekning som årstiden og værforholdene nødvendiggjør. Radiatorene må tømmes for luft ved oppstart av anlegget om høsten og også gjerne sjekkes av og til, ellers vil man ikke oppnå maksimal varmeeffekt.
Fremgangsmåte finnes på siste side.

Dersom ovenstående påbud brytes, blir all skade som forårsakes på egen eller annen leilighet i sin helhet å erstatte av vedkommende leieboer.

Sløsing med varmt vann må ikke finne sted. Vis hensyn til naboer ved bruk av badet på kveldstid. Det skal ikke kastes ting i klosettet som medfører at avløp tettes.

Oppganger og loft

Når vinduer og takluker åpnes for lufting, må disse lukkes etter passende tid. Det må påses at det ikke regner eller snør inn av vinduene. Lufting i kaldt vær må begrenses på grunn av sterk avkjøling i gangene. Loftet skal holdes ryddig. Lagring skal finne sted i bodene og umerkede objekter fjernes uten videre varsel. Dersom man midlertidig er nødt til å lagre ting i fellesarealene skal disse merkes med navn, tlf og tidsrom for oppbevaringen.
Det skal tas spesielt hensyn for å unngå skader i oppgangene, særlig under inn- og utflytting

Vaskeriet/tørking av tøy

Det vises til egen instruks i vaskeriet

MERK! Håndverkere har ikke anledning til å bruke vaskeriet til rengjøring av verktøy. Vi har store problemer med tette sluk og slitasje på grunnmur der nede som et resultat av dette.

Søppel
Alt søppel skal pakkes godt inn, slik at lukt og søl unngås. Ting med flytende innhold må ikke kastes i sjakten. Det er kun anledning til å kaste vanlig husholdningsavfall – annet avfall må man selv kvitte seg med ved gjenbruksstasjon/avfallsstasjon. Papir skal kastes i egne containere. Avfall skal ***ikke*** plasseres ved siden av containerne.

Papircontainer
All papp og papir skal brettes trykkes godt sammen før det legges i containeren. Man skal **IKKE** legge avfallet i plastposer og så kaste det i containeren – da er det ikke lenger noe poeng med resirkuleringen og i den sammenheng kan også sies at isopor ikke er papiravfall.
Har man ekstra mye pappavfall må man dessverre oppbevare dette i bod til container blir satt ut ved vårdugnad, selv kjøre det bort på gjenbruksstasjon eller forsøke å kaste litt etter hvert.

Husdyr
Det er anledning til å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere. De som ønsker å ha husdyr må på forhånd søke styret om tillatelse i det enkelte tilfelle. Tillatelse gis kun for kurante husdyr av fredelig karakter som det er tillatt å ha i Norge.
Dersom husdyret viser seg å være til utilbørlig sjenanse for andre beboere, kan styret trekke tillatelsen tilbake. Vedkommende eier plikter i så fall å kvitte seg med dyret eller flytte fra eiendommen.
Husdyr må ikke luftes på gårdsplassen, og de må føres i bånd på selskapets eiendom.

Fellesarealer og gårdsrom
Gårdsrom og selskapets øvrige fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring. Dersom man likevel midlertidig er nødt til å hensette enkelte ting skal disse merkes med kontaktinfo og tidspunkt for fjerning.
Sykler skal plasseres i sykkelstativene og man oppfordres til å oppbevare sykkel i kjeller/bod dersom man ikke bruker den ofte da det er begrenset med plass på stativene.
Banking av tepper o.l. kan foretas i tiden kl 08.00 – 20.00 på bankestativene.
Dersom man benytter uteplassen rydder man og tørker av bordet etter seg. Det ville også være til stor hjelp dersom alle gikk inn for å hjelpe til med vanning av blomsterurner, renhold av utemøblemanget ved behov og på eget initiativ bidra til den generelle trivsel i gården :o)

Generelt
Det henvises for øvrig til at gårdens beboere viser generelt hensyn til hverandre.
Det gjøres oppmerksom på at brudd på husordensreglene kan tjene som grunnlag for heving av kontrakten med borett i gården.
Leieboerne har i det hele tatt å rette seg etter den alminnelige husorden som selskapet til enhver tid fastsetter, også i punkter som ikke er nevnt spesielt i husordensreglene.

AS Amtmann Meinichs gate 20

Vedtekter

(med endringer senest av 13. april 2010)

§ 1

AS Amtmann Meinichs gate 20 er et uansvarlig selskap med formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom Amtmann Meinichs gate 20, gnr. 224 bnr. 31 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen er kr 109 700 fordelt på 1 097 aksjer á kr 100 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Aksjene er fordelt på 56 aksjeporteføljer, hver med fra 16 til 30 aksjer. Til hver aksjeportefølje er knyttet bruksrett til en leilighet eller et næringslokale i selskapets eiendom.

En aksjeportefølje kan bare overdras samlet og bare sammen med den tilknyttede bruksrett. Enhver overdragelse skal godkjennes av selskapets styre.

Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet. De øvrige aksjonærer har ikke fortrinnsrett til å erverve aksjer som skifter eier.

§ 4

Selskapet ledes av et styre som består av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer som alle velges av generalforsamlingen for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt.

Selskapet firma tegnes av styrets leder sammen med ett styremedlem.

§ 5

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. Så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst 7 dagers varsel.

§ 6

Den ordinære generalforsamling behandler styrets årsberetning og revidert regnskap samt de saker som etter aksjeloven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

§ 7

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

Hvor annet ikke følger av aksjeloven, avgjøres hver sak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, dog således at ved stemmelikhet avgjøres saken av møtelederen.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når det til behandling av bestemt angitt emne kreves av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

§ 9

Aksjonærene plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter/-lokaler.

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

§ 10

Styret kan ikke pådra selskapet kostnader som enkeltvis er større enn kr 100 000 – og som ikke er budsjettert – uten vedtak i generalforsamling, med mindre arbeidet må iverksettes umiddelbart av hensyn til gårdens sikkerhet eller det åpenbart ikke er hensiktsmessig å forelegge saken for generalforsamlingen.

§ 11

Fremleie av leilighet eller lokale skal følge Borettslagslovens kapitel 5.

§ 12

For øvrig henvises til lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 samt lov om borettslag av 6. juni 2003 kapitel 5.

Leilighetsnummer (opprinnelig)	Oppgang	Etasje	Leil.nr. hos Enqvist
56	A	1	1
14	A	2	2
13	A	2	3
12	A	2	4
11	A	2	5
25	A	3	6
26	A	3	7
24	A	3	8
23	A	3	9
38	A	4	10
37	A	4	11
36	A	4	12
35	A	4	13
47	A	5	14
46	A	5	15
45	A	5	16
2	B	1	17
1	B	1	18
10	B	2	19
9	B	2	20
22	B	3	21
21	B	3	22
34	B	4	23
33	B	4	24
5	C	1	25
4	C	1	26
3	C	1	27
17	C	2	28
16	C	2	29
15	C	2	30
29	C	3	31
28	C	3	32
27	C	3	33
41	C	4	34
40	C	4	35
39	C	4	36
50	C	5	37
49	C	5	38
48	C	5	39
8	D	1	40
7	D	1	41
6	D	1	42
20	D	2	43
19	D	2	44
18	D	2	45
32	D	3	46

31	D	3	47
30	D	3	48
44	D	4	49
43	D	4	50
42	D	4	51
53	D	5	52
52	D	5	53
51	D	5	54
54 ?			55
55?			56

ANMELDELSE.

N.D. BYGNINGSSJEFEN B I No. 818/42 OSLO

Ferdig attestert 13/7-1944

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep.arbeider

på matr.nr. 20 Amtm. Meinichs gate

Innlevert 8.juli 1942 Attestert

Sendes Nordre d. til innstilling.

Oslo, den 9-7-42.

L. S. Pharmsen

Ad matr. nr. 20 Amtm. Meinichs gate:

Rep.arbeider,

J. nr. 818/1942. N/R.B.

~~Sendes~~ tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann- og kloakkvesenet. Murm. H. Holm anbefales som ansvarshavende for arbeidet.

Oslo, den 11. juli 1942.

H.M.Hage

Godkjennes som innstillet.
Forøvrig skjedde forandring ang. bruk av materialer som følges.

Oslo 14. juli 1942.

Arbeidsutvalget

Innk. 15/7-42.

Bl.! Bygnsp. av ske. for forøvr. dg.

L. S. Pharmsen

Bgv. bl. 24. IV. 40. 5000.

Ekspedisjons-Dokument II

angående Våningshus

på matr.nr. 22, Thygesonsgt. og 20, Amtm. Meinichsgt.

Innlevert 13/10. 38 Attestert

Tilbakesendes herr Bygningssjefen.

~~Andragendet~~ Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 8. 12. 38.

Bygn. chefens J.nr.: 1774/38 mottatt: 14 DEC.

Ad: 18/20 Thygesonsgate og 20 Amtm. Meinichsgate.

J.nr. 1774/1938. CB.

Oversendes Oslo helseråd i anledning blad 18-24.

Oslo den 15. desember 1938.

GM/TB

Ad: 18/20 Thygesonsgate og 20. Amtm. Meinichsgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra §§ 104[9] for enkeltværelse X, bl. 22 anbefales ikke innvilget.

Forøvrig anbefales anmeldelsen på følgende betingelser: Vaskeri med rulle og tørkerum må være tilstrekkelig til 14 daglig vask. Det må redegjøres for søppelarrangementet. Regler for innredning av W.C. rum må følges. Entreer må gis frisklufttilførsel. Butikkene må gis avtrekk til pipe og luftevindu. Bruken må anmeldes.

Forøvrig henvises til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Bygn. chefens J.nr.: mottatt 21 DEC

Oslo helseråd den 20. desember 1938.

Efter bemyndigelse.

Ekspedisjons-Dokument II

angående Våningshus

på matr.nr. 22, Thygesonsgt. og 20, Amtm. Meinichsgt.

Innlevert 13/10. 38 Attestert

Tilbakesendes herr Bygningssjefen.

~~Andragendet~~ Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 8. 12. 38.

Bygn. chefens J.nr.: 1774/38 mottatt: 14 DEC.

Ad: 18/20 Thygesonsgate og 20 Amtm. Meinichsgate.

J.nr. 1774/1938. CB.

Oversendes Oslo helseråd i anledning blad 18-24.

Oslo den 15. desember 1938.

GM/TB

Ad: 18/20 Thygesonsgate og 20. Amtm. Meinichsgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra §§ 104[9] for enkeltværelse X, bl. 22 anbefales ikke innvilget.

Forøvrig anbefales anmeldelsen på følgende betingelser: Vaskeri med rulle og tørkerum må være tilstrekkelig til 14 daglig vask. Det må redegjøres for søppelarrangementet. Regler for innredning av W.C. rum må følges. Entreer må gis frisklufttilførsel. Butikkene må gis avtrekk til pipe og luftevindu. Bruken må anmeldes.

Forøvrig henvises til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Bygn. chefens J.nr.: mottatt 21 DEC

Oslo helseråd den 20. desember 1938.

Efter bemyndigelse.

A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger.

N.B. 349/39

Ferdig attestert 22/2-39

Ekspedisjons-Dokument

angående varmeanlegg

på matr.nr. 20 Amtmann Meinichs gate.

Innlevert 4. mars 1939. Attestert

Sendes herr Brannsjefen.

Oslo, den 6-3-1939.

966/39

PTh/HS

966/39, Amtm. Meinichsgate 20. Vatmeanlegg.

Tilbakesendes hr. Bygningssjefen.

Kjelenes heteflate er: 25 + 25 og 15 m^2.

Pipetverrsnittene er: 51 x 51 og 29 x 29 cm..

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Vegger og tak i fyrrommet må utføres ildfast av mur eller betong.
2. Dører til fyrrommet må gjøres ildsikre og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter.
3. Fyrrommet må skaffes friskluftstilførsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 40 x 40 cm. Kanalen bør munne ut ved gulvet og må ikke være forsynt med spjell eller rister som kan hindre trekken.
4. Pipen for fyringsanlegget må ikke oppta andre avtrekk.
5. Feieluker må være fritt tilgjengelige. Varmeførende rør o.l. må ikke legges slik at de på noen måte hindrer betjeningen av kjelanlegget.

Oslo brannvesen den 13. mars 1939.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 16 MRS 1939

PTh

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord Arkitektur AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 07.04.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201201659-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 20	Eiendom:	224/31/0/0
Tiltakshaver:	AS Amtmann Meinichs gate 20 c/o Adv. Nils A. Øgland	Adresse:	Postboks 6637 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Nord Arkitektur AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Amtmann Meinichs gate 20

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.07.2013. bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

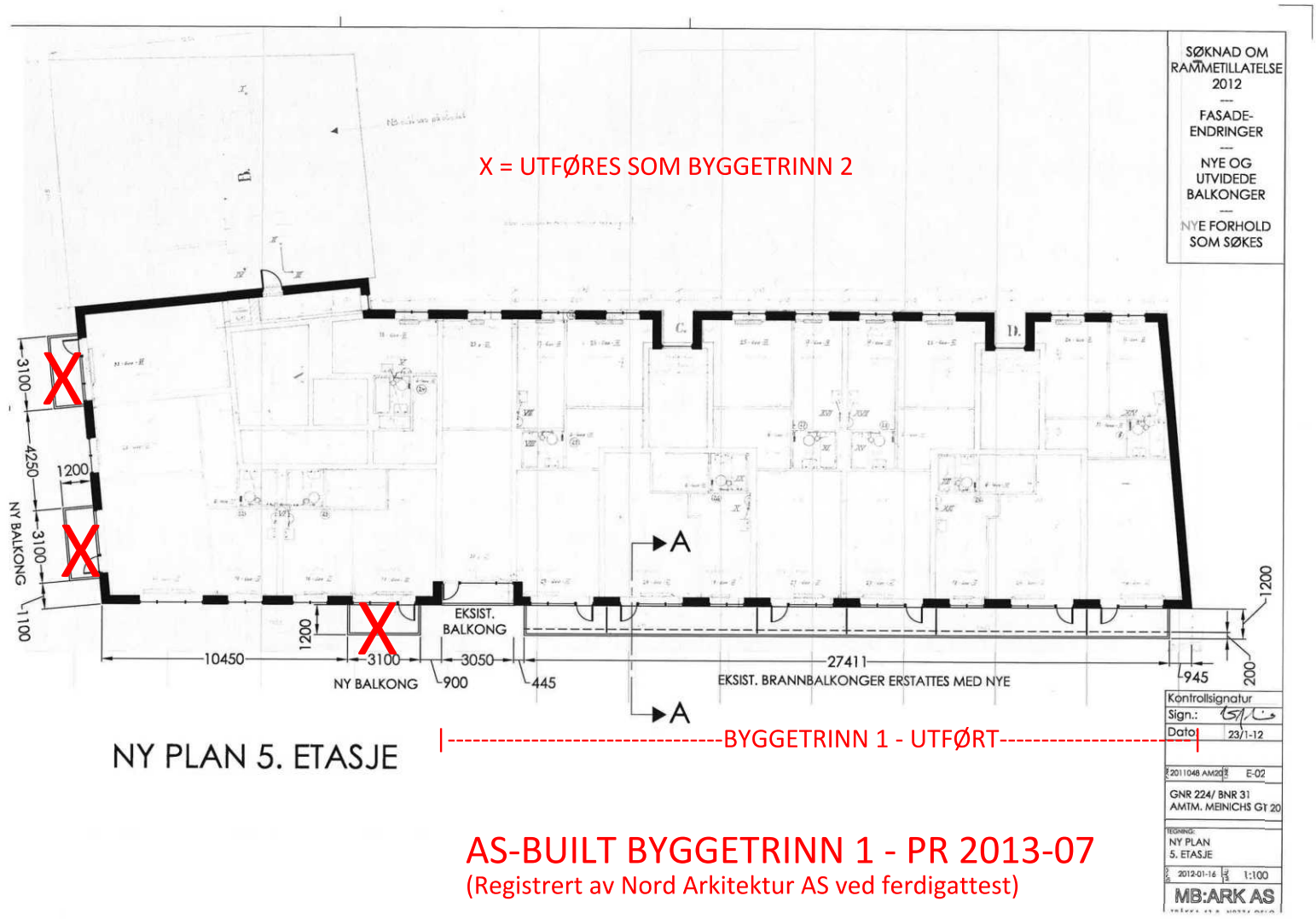
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201201659			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	23.01.2012	2/13
Plan 2-4	E-01	23.01.2012	2/18
Snitt og fasade sydvest	E-03	23.01.2012	2/20
Fasade sydøst	E-04	23.01.2012	2/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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



NY PLAN 5. ETASJE

|----------BYGGETRINN 1 - UTFØRT----------|

AS-BUILT BYGGETRINN 1 - PR 2013-07

(Registrert av Nord Arkitektur AS ved ferdigattest)

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:
Amtmann Meinichs gate 20D, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 39 417

E-post: fredrik.kolstad@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.
