PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

AMTMANN MEINICHS GATE 14 A

Vedlegg

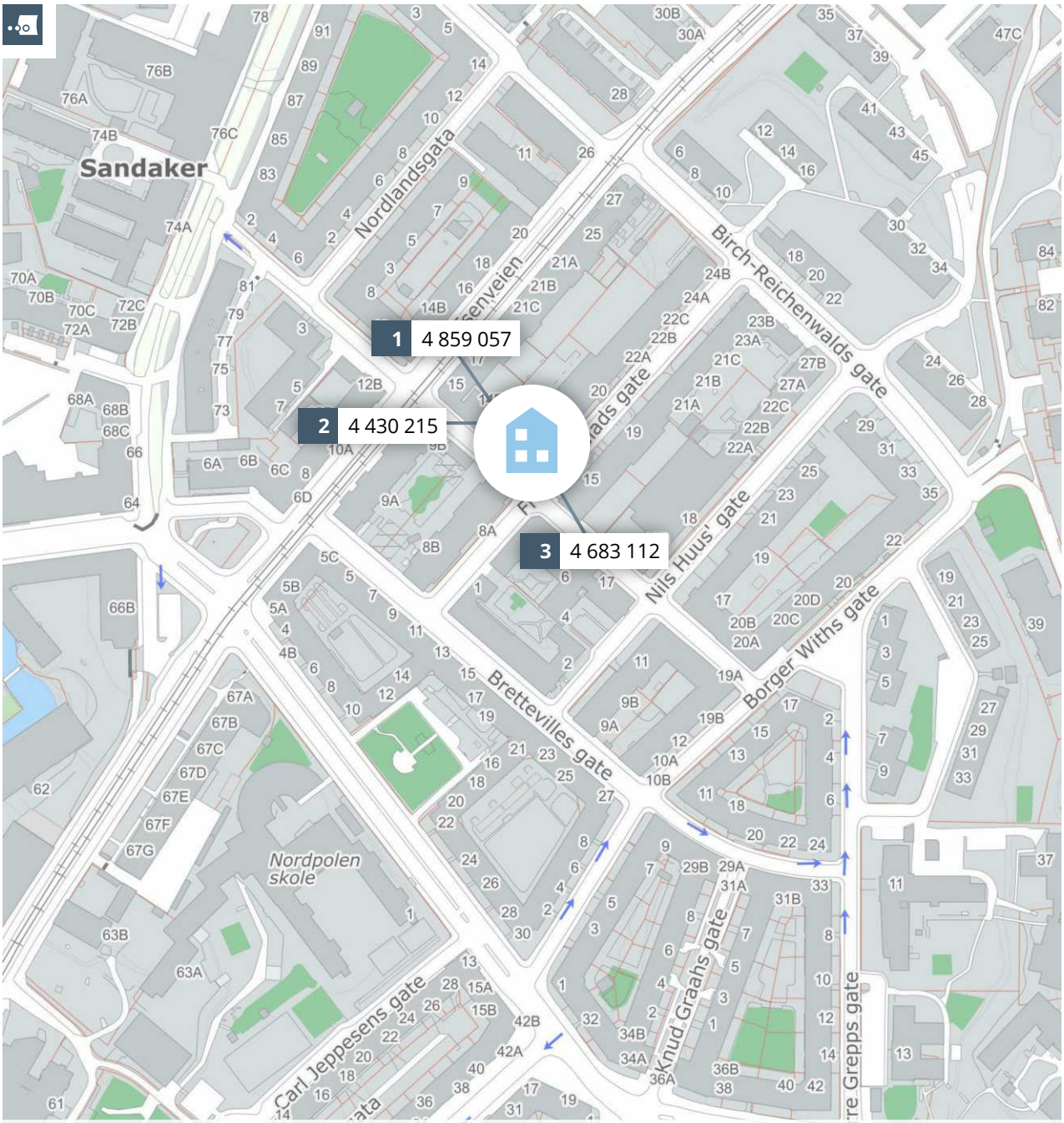
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

AMTMANN MEINICHS GATE 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 29.05.2026

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: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Amtmann Meinichs gate 14 A, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1903

GNR 224 BNR 28 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

4 650 000

29 201	4 679 201	114 127
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1903

Fellesutgifter	3 608
Formue	25 078
Soverom	2
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Amtmann Meinichs gate 14 B 41 m² 1903 2. etg 2 sov	11.06.2025	4 850 000	**4 825 000**	34 057	4 859 057	**118 514**
2 Amtmann Meinichs gate 14 C 31 m² 1903 5. etg 1 sov	23.04.2026	4 350 000	**4 400 000**	30 215	4 430 215	**142 910**
3 Amtmann Meinichs gate 14 A 39 m² 1903 2. etg 2 sov	07.08.2025	4 650 000	**4 650 000**	33 112	4 683 112	**120 080**

Amtmann Meinichs gate 14 A er en svært lys og lekker 3-roms leilighet. Her bor du tilbaketrukket med kort vei til alle byens fasiliteter. Leiligheten ligger luftig til i byggets fjerde etasje med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Entré/gang:
Entré/gang med oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en flott romfølelse. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning. Her er det god plass til en fin sofagruppe, mediemøblement og spisebord. Takhøyden på hele 2,64 meter.

Kjøkken:
Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning mot stuen med stilren kjøkkeninnredning med glatte, høyglans hvite fronter. Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål. Her er det godt med både skap- og benkeplass!
Hvitevarer som medfølger: integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Baderom:
Innbydende og delikat flislagt baderom med termostatstyrte gulvvarme, samt opplegg for vaskemaskin (plass til 40 cm bredde). Videre inneholder baderommet servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant, samt speil med lysarmatur på vegg over servant og nedsenket dusjhjørne med skyvedør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med inngang via entré innredet med veggmontert toalett, veggmontert servantinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

Soverom 1:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng og annet ønsket møblement. Soverommet er innredet med garderobeskap for oppbevaringsplass. Rommet ligger ut mot en sidegate.

Soverom 2:
Praktisk soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet passer perfekt som et gjesterom, barnerom, kontor

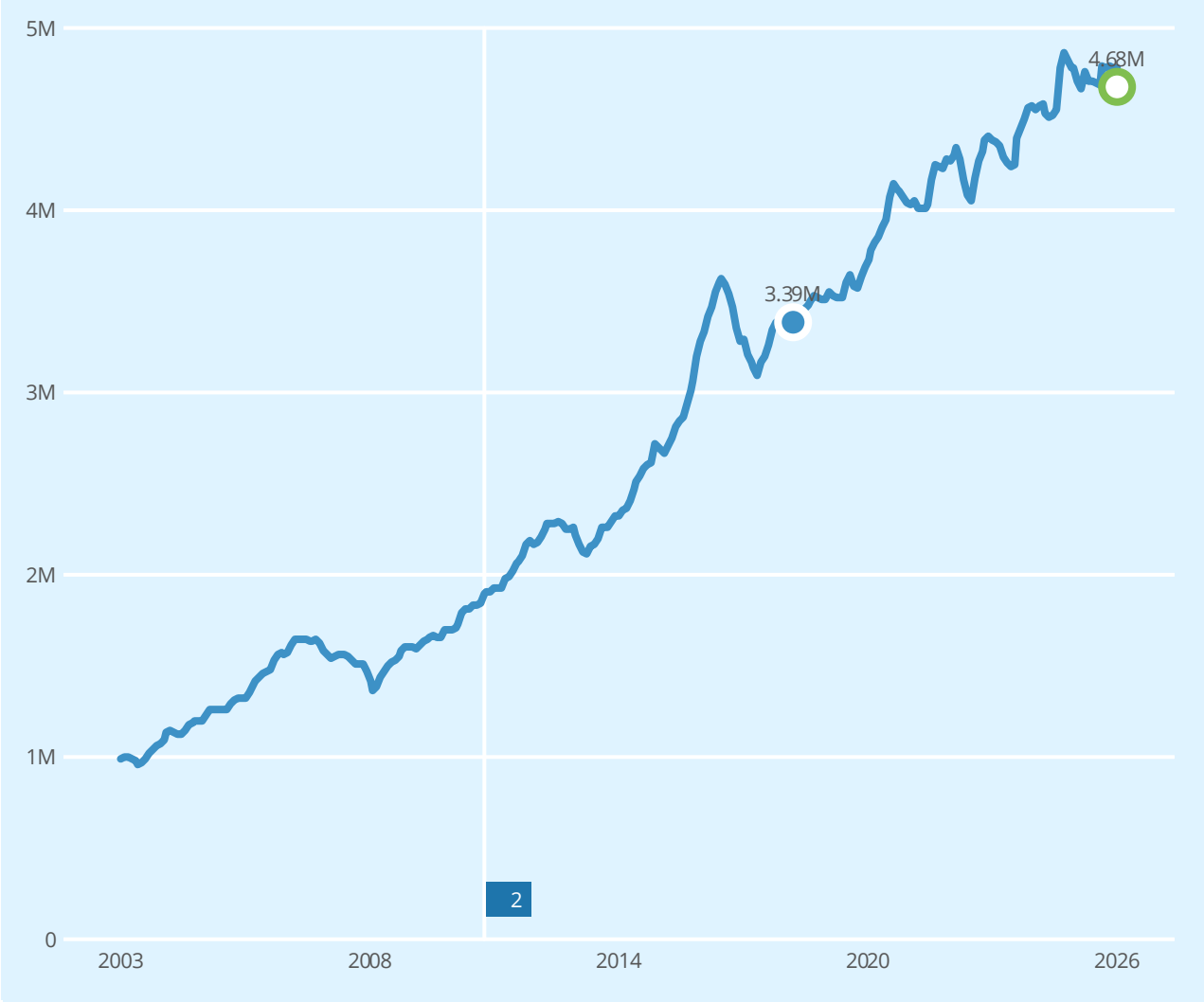
eller en kombinasjon av dette. Et funksjonelt rom med mange bruksmuligheter tilpasset ulike behov.
Rommet ligger ut mot fellesareal.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.10.2018	23.10.2018	21.12.2018	3 290 000	3 330 000	57 330	3 387 330	3
07.04.2011		07.04.2011	-	1 910 000	-	1 910 000	4
08.09.2010		08.09.2010	-	800 000	-	800 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er vedtatt rehabilitering av fasade, varmekabler i takrenner, utbedring av fukt i kjeller, balkonger og vinduer. Dette vil påvirke fellesgjeld og fellesutgifter.

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

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 497 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

46
leiligheter solgt

5.7M
5.5M
5 433 000 Salgspris i snitt
5 329 000 Prisantydning i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 792 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

114 127 Amtmann Meinichs gate 14 A Totalpris 4 679 201

109 657 ÅSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Amtmann Meinichs gate 14 A, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 28

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26109 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SH7534

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (https://iverdi.no/).

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

3-roms leilighet i 4. etasje, sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Det er opplyst leiligheten ble pusset opp i 2010. Eventuell dokumentasjon er ikke forelagt.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Takhøy innredning med hvite glatte, høyglans fronter.
Heltre eik benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Benkeplaten har noe slitasje. Benken kan slipes og overflatebehandles.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.

Flislagt baderom med ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

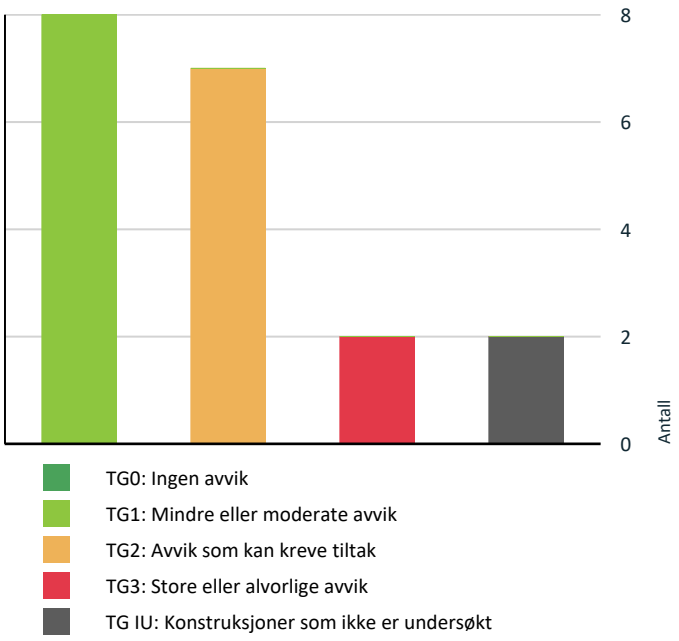
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 4. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

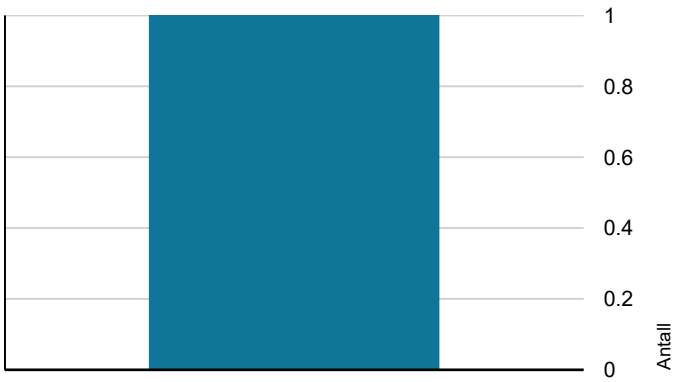
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
1903

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og utbygd loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

_____

Det er vedtatt at vinduer skal byttes i forbindelse med planlagt fasadeprosjekt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 30 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.
Det er vedtatt at vinduer skal byttes i forbindelse med planlagt fasadeprosjekt.

Tilstandsrapport

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke, trolig tekket med plater.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern med belegg.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad og wc.
Ellers parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Malte flater.

Det er montert downlights (halogen) på bad, wc samt i entré/gang.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

———

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det er utført målinger for kontroll av planavvik i to rom per etasje.
I stue/kjøkken er det registrert negative planavvik utover gjeldende standard, målt til ca. 14 mm gjennom rommet.
På soverom er det registrert negative planavvik utover gjeldende standard, målt til ca. 31 mm gjennom rommet.

Boligen var møblert ved befaring, og målinger er derfor kun utført på tilgjengelige steder.
Ved kontroll er toleranseklasse PB lagt til grunn, med lasermåling fra dørterskel mot motstående hjørner.
Det kan forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Noe slitasje på nedre del a baderomsdør.
Døren er kappet noe nede for å passe døråpningen.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent

Tilstandsrapport

våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

———

Det er registrert at dør plassert er i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 41 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret noe dårlig fall til sluk i dusjsone (funksjonstestet med dusj/vann).

Noe svertesopp på silikonfuger i dusjsone.

Tilstandsgrad er også satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder:

Konsekvens:
Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

———

Noe dårlig fall og treg avrenning mot sluk i dusjsone:

Konsekvens:
Dårlig fall kan føre til at vann blir stående igjen i dusjsonen eller renner ut på tilstøtende gulv. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og skjøter, samt redusert brukskomfort. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til økt slitasje og fuktrelaterte utfordringer dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre fallet mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. Avhengig av utførelse kan dette innebære justering av gulvoverflate eller lokale utbedringer i dusjsonen. Nødvendig omfang bør vurderes av fagperson.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Nedsenket dusjhjørne med skyvedør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Noe svellskader på skrog. Dette er vurdert å være av estetisk art og påvirker ikke bygningsdelens funksjon).
Innredning har ellers normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.
Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Manglende tilluftsløsning:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv ventilering av våtrommet. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og dårligere inneklima.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel med spalte under dør eller ventil, slik at luftgjennomstrømningen i våtrommet forbedres.

———

Naturlig ventilasjon:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner, innkassing/rørsjakt samt yttervegg/nabo.

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Takhøy innredning med hvite glatte, høyglans fronter.
Heltre eik benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Benkeplaten har noe slitasje. Benken kan slipes og overflatebehandles.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

———

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

———

Kjøkkenet fremstår med forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator (Ikea) på vegg over stekesone.
Avtrekk er ført opp over overskap.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsrapport

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv, og ellers malte flater.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

veggmontert servantinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Rommet har ingen synlig ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende lekkasjesikring på innebygd sisterne:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

———

Manglende ventilasjonsløaning:

Konsekvens:
Manglende ventilasjon på separat toalettrom kan gi redusert luftutskiftning og bidra til opphopning av lukt og fuktighet over tid. Dette kan gi et mindre tilfredsstillende inneklima og økt risiko for kondensrelaterte forhold i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilasjonsløsning med avtrekk og nødvendig tilluft for å bedre luftutskiftningen og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg på toalettrom/wc.
Rørføringene er i hovedsak lagt skjult i konstruksjoner.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.
Vurderingen er basert på ikke-inngripende kontroll, og det tas forbehold om at utførelse, tetthet og funksjon ikke kan verifiseres fullt ut.
Skjulte forhold kan forekomme.

Hovedstoppekran i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

- Ved befaring var fordelerskapet låst og det var ikke mulig å åpne det uten å ødelegge lås/skap.

Tilstandsrapport

- Eventuell intern stoppekran er ikke lokalisert.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken eller toalettrom/wc.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Det er ikke luftespalter ved dørterskler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig ventilasjon:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

———

Ikke luftespalter ved terskler:

Konsekvens:
Manglende luftespalter ved terskler kan redusere overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan gi svakere ventilasjonseffekt og bidra til dårligere luftutskiftning i deler av boligen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere luftespalter eller annen løsning for overstrømning ved innerdører for å bedre ventilasjonens funksjon og luftfordeling i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder, plassert i benkeskap på kjøkken.
Bereder på 120 Liter, merket med produksjonsår 2010.
Berederen er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2011, utført av Elektrogutta.
Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene, datert 01.12.2011.
Opplysningene er ikke verifisert utover fremlagt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Ukjent

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

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?
    Nei

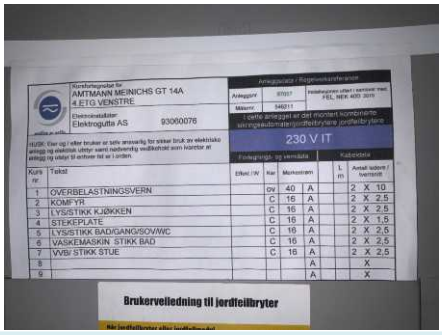
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Langsgående brannbalkong på fasade, utenfor det ene soverommet.

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

Eldre bygårder og bygninger - informasjon om brannceller:

Konsekvens:
Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

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

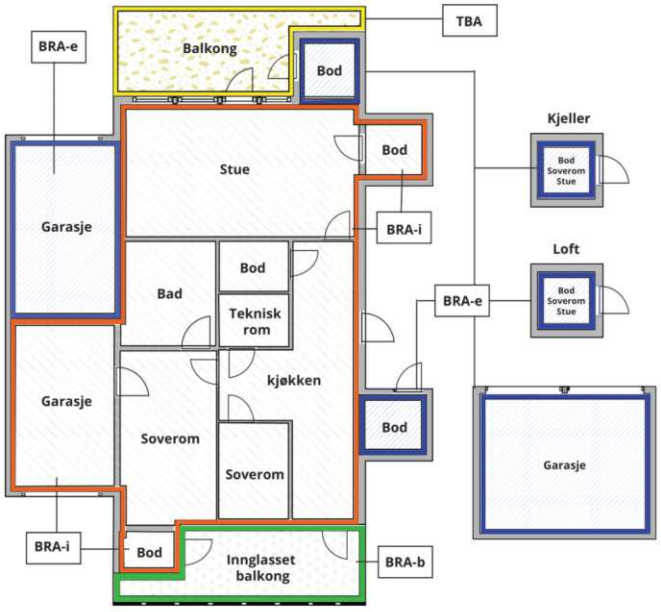
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	41			41	
Kjeller		7		7	
SUM	**41**	**7**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, toalettrom/wc, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, toalettrom/wc, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

———

Kjeller:
Bod på ca. 7,4 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Thomas Tandberg - Nøkkeltakst - Takstmann var alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	28		0	510.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Amtmann Meinichs gate 14 A

Hjemmelshaver
Amtmann Meinichs Gate 14 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
15/AMTMANN MEINICHS GATE 14 BORETTSLAG	995544083	15	USBL - 22 98 38 00	Vibeke Walseth Gran og Vilde Walseth Gran

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15	5 000	25 078	*31.12.2025*	29 201	*01.05.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje, sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss og trikk.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen

Adkomstvei

Vaskemaskin kjøpt ved overtagelse 2018.
Oppvaskmaskin kjøpt i 2025 og installert av T Entreprenør AS.

Boligelektrikeren har montert to taklamper i 2026.
Boligelektrikeren gjorde en sjekk av det elektriske anlegget da de var her i forbindelse med montering av lamper i våres 2026. Har lagt ved vedlegg fra oversikt over det elektriske arbeidet de utførte på tidligere mail.

Om tomten

Felles tomt på 510 m².
Inngang via felles, lukket gårdsrom.
Gårdsrommet er pent opparbeidet med betongheller, belegningsstein, sittegruppe, sykkelparkering og noe beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 3 608,- per måned (kr. 43 296,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1903, i teglsteinskonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Borettslaget hadde fått melding om Skjeggkre Men hatt skadedyrkontroll på besøk og satt ut åte 2025.

Oppussingskrav på fasade mur malt med feil type maling som har tiltrukket seg fuktighet.
Bygget er blitt vernet på grunn av alder og derfor krav om oppussing fasade. Oppussingen er vedtatt i borettslaget og skal gjennomføres i sommer. I prosjektet ligger også oppussing av brannbalkonger samt bytta av vinduer.
Det utføres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82615917	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260048
Addresse	Amtmann Meinichs gate 14 A		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Vibeke Walseth Gran		
Selgers navn	Vilde Walseth Gran		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82615917

Våtrom

Initialer selger:
V W
V W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt tett sluk i dusj en gang men kjøpte plumbo og ikke vært problem etter d.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ledning i takrenne for å hindre at vannet fryser fast ved bunnen har blitt påpekt som mangelfull på borelslagsmøte, skal utbedres sammen med fasaden nå i sommer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sikkert noe som kommer med byggeprosjektet.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utseende av fasaden har sprekker i mur, skal utbedres nå i sommer.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skal pusses opp fasade: mur, brannbalkonger og vinduer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kommer i forbindelse med prosjektstart nå i sommer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktproblemer ja grunnet feil maling av fasade- skal utbedrer nå i sommer

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert to nye taklamper soverommene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligelektrikeren, våren 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasadeoppussing i sommer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vært påpekt skjeggkre i sameiet men vært bekjempelsesfirma involvert i alle etasjene i etterkant

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.05.2026

Signert av *Vibeke Walseth Gran*

Signert av *Vilde Walseth Gran*

Initialer selger:
V W
V W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag	**Vår ref.:**	543/15	**Fødselsdato eier:**	30.08.1999
AMTMANN MEINICHS GATE 14 A	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	29.06.1997
0482 OSLO	**Eiere:**	Vilde Walseth Gran, Vibeke Walseth Gran		
Organisasjonsnr: 995 544 083	**Andelsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 608**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån nr 62776	73
	TV/Bredbånd	224
	Avdrag felleslån 2 nr 83483	271
	Renter felleslån 2 nr 83483	97
	Renter felleslån nr 62776	29
	Felleskostnader	2 914

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	29 201	Gjeld siste årsoppg.:	30 215
Klient ajourf. lån:	788 450,92	Klient gj. s. årsoppg.:	815 824

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123583483, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 07.05.2026: 608 872
Andel av saldo: 22 551
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 12135362776, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 07.05.2026: 179 579
Andel av saldo: 6 651
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.09.2032)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gustas Doksas
Adresse:	Amtmann Meinichs gate 14 B
Postnr/-sted:	0482 OSLO
Telefon:	Mob.: 40086344
E-post:	styret.amtmann14@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	30 215	Andre inntekter:	1 832
Annen formue:	25 078	Utgifter:	1 843		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	

Boligopplysninger:

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag	**Vår ref.:**	543/15	**Fødselsdato eier:**	30.08.1999
AMTMANN MEINICHS GATE 14 A	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	29.06.1997
0482 OSLO	**Eiere:**	Vilde Walseth Gran, Vibeke Walseth Gran		

Organisasjonsnr: 995 544 083

7: Pålydende

Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	224/28		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	511

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82615917

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

2025: Borettslaget skal i nærmeste fremtid gjøre noe vedlikehold, bla fasade og vinduer.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Torsdag 26.03.2026 kl. 19:00

Røverkaffe Oslo, Grefsenveien 26

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 19:00 - Røverkaffe Oslo, Grefsenveien 26

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Amtmann Meinichs gate 14 borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørgen Narvestad, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Marius Hølen Bakken, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Irene Teige Killi, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ingrid Rudi Teige, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år

5.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**718 792**	**580 990**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	26 063	235 551
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-103 717	-97 749
B. Årets endring disponible midler	**-77 654**	**137 801**
C. Disponible midler	**641 138**	**718 792**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	754 678	789 526
Kortsiktig gjeld	-113 541	-70 734
C. Disponible midler	**641 138**	**718 792**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 120 965	1 121 397	1 121 147	1 136 284
Sum leieinntekt		**1 120 965**	**1 121 397**	**1 121 147**	**1 136 284**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 120 965**	**1 121 397**	**1 121 147**	**1 136 284**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	12 690	12 690	12 690	12 690
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 459	7 307	10 000	9 000
Kostnad eiendom/lokale	4	146 971	120 222	129 000	125 000
Kommunale avgifter/renovasjon		230 747	214 028	236 000	248 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 500	6 188	6 348	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	899	6 850	5 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	114 789	32 663	61 368	77 000
Revisjonshonorar		6 253	5 601	5 643	6 000
Forretningsførerhonorar		82 878	79 767	82 693	87 000
Andre honorar	8	43 694	1 652	3 000	5 000
TV/bredbånd		81 215	75 515	152 376	95 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 042	0	0
Forsikring		252 523	215 662	248 000	278 000
Andre kostnader	9	14 376	4 879	4 000	8 000
Sum kostnad		**1 091 992**	**874 065**	**1 046 118**	**1 048 690**
Driftsresultat		**28 973**	**247 332**	**75 029**	**87 594**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 869	45 007	0	20 000
Rentekostnad		49 778	56 788	50 666	42 600
Netto finansposter		**2 910**	**11 781**	**50 666**	**22 600**
Årsresultat		**26 063**	**235 551**	**24 363**	**64 994**
Overført til/fra annen egenkapital		26 063	235 551	0	0
SUM OVERFØRINGER		**26 063**	**235 551**	**0**	**0**

Balanse 2025 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	27 105 000	27 105 000
Sum anleggsmidler		**27 105 000**	**27 105 000**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	5 628
Forskuddsbetalte kostnader		166 068	147 990
Innestående konsernkonto og bank		588 611	635 908
Sum omløpsmidler		**754 678**	**789 526**
SUM EIENDELER		**27 859 678**	**27 894 526**

Balanse 2025 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		**135 000**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 310 313	1 284 250
Sum opptjent egenkapital		**1 310 313**	**1 284 250**
Sum egenkapital	**10**	**1 445 313**	**1 419 250**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	815 825	919 542
Borettsinnskudd		25 485 000	25 485 000
Sum langsiktig gjeld		**26 300 825**	**26 404 542**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 500	69 780
Påløpne renter		235	289
Annen kortsiktig gjeld		806	665
Sum kortsiktig gjeld		**113 541**	**70 734**
Sum gjeld		**26 414 365**	**26 475 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 859 678**	**27 894 526**
Pantstillelser	12	26 300 825	26 404 542

Sted:_____ Dato:_____

Jørgen Narvestad
Styreleder

Ingrid Rudi Teige
Styremedlem

Marius Hølen Bakken
Styremedlem

Irene Teige Killi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	894 408	894 408
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	72 576	72 576
3650 Innkrevde felleskostn. renter	48 816	55 431
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	105 165	98 982
Sum	**1 120 965**	**1 121 397**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	**102 690**	**102 690**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 105 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 105 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 105 000
Anskaffelsesår :	2010
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 27 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 224, b.nr 28 i 0301 Oslo kommune.Tomtverdien er 4 878 900,00. Eiertomt på 511 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 82615917.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	53 925	51 603
6361 Fast renhold	58 128	54 938
6362 Skadedyrutryddelse	12 569	11 756
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 349	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 925
Sum	**146 971**	**120 222**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 850
6552 Driftsmateriell	899	0
Sum	**899**	**6 850**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	8 829	6 078
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 279	3 689
6630 Egenandel forsikring	48 000	0
6641 Malerarbeider	846	465
6644 Fasade/balkonger	39 560	22 430
6648 Vedlikehold dører og porter	6 275	0
Sum	**114 789**	**32 663**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 983	1 652
6730 Teknisk honorar	33 711	0
Sum	**43 694**	**1 652**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 786	1 485
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	230
7770 Betalingskostnader	1 147	937
7771 Andre gebyrer	7 500	0
7772 Omkostninger inkasso	1 793	0
7773 Omkostninger innkreving	2 149	2 227
7792 Øredifferanse	1	0
Sum	**14 376**	**4 879**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	**135 000**	**0**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 284 250	26 063	1 310 313
Sum opptjent egenkapital	**1 284 250**	**26 063**	**1 310 313**
Sum egenkapital	**1 419 250**	**26 063**	**1 445 313**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12135362776**	**12123583483**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2012
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	350 000	1 620 000
Lånesaldo 01.01:	207 312	712 230
Avdrag i perioden:	21 935	81 782
Lånesaldo 31.12:	**185 377**	**630 448**
Saldo 5 år frem i tid:	54 492	143 043

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123583483	27	23 350	630 450
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135362776	27	6 866	185 382

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	815 825
Innskuddskapital	25 485 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 300 825**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**27 105 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 25 485 000-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Amtmann Meinichs gate 14 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Styreleder	Jørgen Narvestad (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Marius Hølen Bakken (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Irene Teige Killi (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Ingrid Rudi Teige (sign.)	27.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Amtmann Meinichs Gate 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Amtmann Meinichs Gate 14 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 96WID-4WOEM-8H4CM-5CD9X-GBMLE-UT1YM

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 96WID-4WOEM-8H4CM-5CD9X-GBMLE-UT1YM

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-04 14:08:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 96WID-4WOEM-8H4CM-5CD9X-GBMLE-UT1YM

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Årsmelding 2025 - Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørgen Narvestad
Styremedlem, Marius Hølen Bakken
Styremedlem, Irene Teige Killi
Styremedlem, Ingrid Rudi Teige

Styret i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Amtmann Meinichs gate 14 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 995544083

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82615917. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Gjennomgang av bygget med Oslo brannetat
- Kontroll av brannanlegg

Styrets arbeid

Året har vært innholdsrikt med en del saker, men primært har styret brukt mye tid på arbeidet med rehabilitering av fasaden nå senere i år. Ellers kan det blant annet nevnes:

- Dugnad som ble gjennomført 15. mai med godt oppmøte av både nye og eksisterende beboere.
- Utfordringer med nøkler og port - Et par tilfeller av problemer med lås i inngangsdører
- Gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med fasadearbeidene.
- Innbrudd i kjeller uten at noe er blitt meldt savnet
- Ulike forsikringssaker
- Praktiske og administrative gjøremål håndtert fortløpende.

Videre fremover antas det også at det vil gå mest tid på fasadearbeider (deriblant søknader om diverse tilskudd), selv om prosjektledere i USBL vil ta hovedoppfølgingen i utføreslsesfasen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Røverkaffe Oslo, Grefsenveien 26

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Røverkaffe Oslo, Grefsenveien 26

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Rehabilitering av fasade
- 5.2 Varmekabler i takrenner
- 5.3 Fuktproblemer i kjellerbod

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasade

Ser fra protokollen fra forrige generalforsamling, at sak om rehabilitering av fasaden på bygget har blitt tatt opp. Lurer på om det er en oppdatering fra arbeidsgruppen for restaurering som ble dannet forrige møte, og status på eventuelle planer om å gjennomføre fasade arbeid.

Forslag til vedtak: Arbeidsgruppen ser etter en plan for gjennomføring av rehabiliteringen av fasaden på bygget.

Styrets innstilling: Styret ved arbeidsgruppen arbeider videre med gjennomføring av rehabiliteringen av fasaden og utskifting av vinduer på bygget med målsetting om å legge frem endelig plan med finansieringsplan så snart som råd.

5.2 Varmekabler i takrenner

Ønsker å melde inn sak om å få installert varmekabler i takrennene og utløpene fra 5etg (både tak og balkonger) da disse utløpene er i borettslagets vegger. Har vært gjentakende problemer med frosne utløp her, til tross for varmekabler på balkonger i 5 etg som har medført vannlekkasjer til etasjene under. Dette er også en investering for å unngå store istapper som kan komme forbigående til skade, hvor borettslaget stilles til ansvar.

Pr. dags dato er det varmekabler i både takrenner og utløp fra balkonger/takrenner i 5 etg, men disse er ikke påskrudd (bekreftet også av elektriker ved vannlekkasje januar ´24).

Forslag til vedtak: Bestille befaring (gratis) for montering av varmekabler og motta tilbud om dette, deretter installere varmekabler.

El-proffen og takrenneservice.no har gratis befaring på dette.

Styrets innstilling: Styre gjennomfører befaring og eventuelt godtar tilbud for montering av varmekabler.

5.3 Fuktproblemer i kjellerbod

Vi som bor i Amtmann Meinichs gate 14B 2.etg opplever betydelige problemer med fukt i kjellerboden vår. Alt vi setter der nede blir utsatt for fuktighet og råte, noe som gjør det nødvendig å pakke alt inn i lufttette bokser. Til og med trehyllene vi har satt inn har begynt å mugne. Dette skaper ikke bare praktiske utfordringer for lagring, men kan også føre til dårlig inneklima, helsemessige bekymringer og potensielle skader på byggets struktur over tid.

Det er viktig at borettslaget undersøker årsaken til problemet og finner en løsning, enten ved bedre ventilasjon, fuktsikring eller andre nødvendige tiltak for å hindre videre skade. Vi har meldt ifra om dette problemet før, men fikk til svar at dette ikke var noe som skulle prioriteres.

Forslag til vedtak:

- Kartlegge fuktproblemene i kjellerbodene, inkludert eventuelle årsaker og omfang.
- Innhente fagkyndig vurdering av hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere eller eliminere fuktproblemene.
- Foreslå og iverksette tiltak for å bedre situasjonen, enten gjennom ventilasjon, drenering, avfuktere eller andre nødvendige løsninger.

Styrets innstilling: Styret bes om å:

- Kartlegge fuktproblemene i kjellerbodene, inkludert eventuelle årsaker og omfang.
- Innhente fagkyndig vurdering av hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere eller eliminere fuktproblemene.
- Foreslå og iverksette tiltak for å bedre situasjonen, enten gjennom ventilasjon, drenering, avfuktere eller andre nødvendige løsninger.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Irene Teige Killi
Styremedlem, Marius Hølen Bakken
Styremedlem, Lars Mushom
Styremedlem, Jørgen Narvestad
Styremedlem, Anne Stine Kaaen

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 4 styremedlemmer.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**580 990**	**464 602**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	235 551	212 707
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-97 749	-96 319
B. Årets endring disponible midler	**137 801**	**116 389**
C. Disponible midler	**718 792**	**580 990**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	789 526	664 116
Kortsiktig gjeld	-70 734	-83 126
C. Disponible midler	**718 792**	**580 990**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 121 397	1 144 995	1 120 668	1 121 147
Sum leieinntekt		**1 121 397**	**1 144 995**	**1 120 668**	**1 121 147**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 121 397**	**1 144 995**	**1 120 668**	**1 121 147**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	12 690	12 690	12 960	12 690
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		7 307	8 235	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	120 222	118 091	127 000	129 000
Kommunale avgifter/renovasjon		214 028	184 677	216 000	236 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 188	5 938	6 000	6 348
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 850	17 220	11 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	32 663	62 354	73 000	61 368
Revisjonshonorar		5 601	5 350	5 500	5 643
Forretningsførerhonorar		79 767	75 680	80 000	82 693
Andre honorar	8	1 652	2 969	5 000	3 000
TV/bredbånd		75 515	125 064	73 000	152 376
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 042	0	0	0
Forsikring		215 662	198 158	218 000	248 000
Andre kostnader	9	4 879	4 575	7 000	4 000
Sum kostnad		**874 065**	**911 000**	**934 460**	**1 046 118**
Driftsresultat		**247 332**	**233 995**	**186 208**	**75 029**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 007	30 246	20 000	0
Rentekostnad		56 788	51 534	53 941	50 666
Netto finansposter		**11 781**	**21 288**	**33 941**	**50 666**
Årsresultat		**235 551**	**212 707**	**152 267**	**24 363**
Overført til/fra annen egenkapital		235 551	212 707	0	0
SUM OVERFØRINGER		**235 551**	**212 707**	**0**	**0**

Balanse 2024 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	27 105 000	27 105 000
Sum anleggsmidler		**27 105 000**	**27 105 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 628	238
Forskuddsbetalte kostnader		147 990	129 432
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		635 908	534 447
Sum omløpsmidler		**789 526**	**664 116**
SUM EIENDELER		**27 894 526**	**27 769 116**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		**135 000**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 284 250	1 048 699
Sum opptjent egenkapital		**1 284 250**	**1 048 699**
Sum egenkapital	**10**	**1 419 250**	**1 183 699**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	919 542	1 017 291
Borettsinnskudd		25 485 000	25 485 000
Sum langsiktig gjeld		**26 404 542**	**26 502 291**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 780	81 959
Påløpne renter		289	460
Annen kortsiktig gjeld		665	708
Sum kortsiktig gjeld		**70 734**	**83 126**
Sum gjeld		**26 475 276**	**26 585 417**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 894 526**	**27 769 116**
Pantstillelser	12	26 404 542	26 502 291

Sted:_____ Dato:_____

Irene Teige Killi
Styreleder

Anne Stine Kaaen
Styremedlem

Jørgen Narvestad
Styremedlem

Marius Hølen Bakken
Styremedlem

Lars Mushom
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	894 408	894 408
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	72 576	102 222
3650 Innkrevde felleskostn. renter	55 431	50 220
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	98 982	98 145
Sum	**1 121 397**	**1 144 995**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	**102 690**	**102 690**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 105 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 105 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 105 000
Anskaffelsesår :	2010
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 27 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 224, b.nr 28 i 0301 Oslo kommune.Tomtverdien er 4 878 900,00. Eiertomt på 511 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 82615917.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	51 603	48 003
6361 Fast renhold	54 938	46 846
6362 Skadedyrutryddelse	11 756	11 756
6364 Matteleie	0	4 259
6392 Containerleie/tømming	0	1 087
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 925	6 140
Sum	**120 222**	**118 091**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	262
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 850	16 958
Sum	**6 850**	**17 220**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	22 430
6602 Vedlikehold VVS	0	12 250
6603 Vedlikehold elektro	6 078	10 657
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 689	7 017
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	465	0
6644 Fasade/balkonger	22 430	0
Sum	**32 663**	**62 354**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 652	2 969
Sum	**1 652**	**2 969**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 485	1 225
7720 Generalforsamling/Årsmøte	230	0
7770 Betalingskostnader	937	947
7772 Omkostninger inkasso	0	2 077
7773 Omkostninger innkreving	2 227	326
Sum	**4 879**	**4 575**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	**135 000**	**0**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 048 699	235 551	1 284 250
Sum opptjent egenkapital	**1 048 699**	**235 551**	**1 284 250**
Sum egenkapital	**1 183 699**	**235 551**	**1 419 250**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12135362776**	**12123583483**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2012
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	350 000	1 620 000
Lånesaldo 01.01:	227 982	789 309
Avdrag i perioden:	20 670	77 079
Lånesaldo 31.12:	**207 312**	**712 230**
Saldo 5 år frem i tid:	84 246	253 310

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123583483	27	26 379	712 233
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135362776	27	7 678	207 306

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	919 542
Innskuddskapital	25 485 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 404 542**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**27 105 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 25 485 000-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Amtmann Meinichs gate 14 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Styreleder	Irene Teige Killi (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Lars Mushom (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Marius Hølen Bakken (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anne Stine Kaaen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jørgen Narvestad (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Amtmann Meinichs Gate 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Amtmann Meinichs Gate 14 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: IYIA1-SSTHF-WZSJA-YQMEY-G7NX1-47SU4

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IYIA1-SSTHF-WZSJA-YQMEY-G7NX1-47SU4

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-02-28 09:02:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IYIA1-SSTHF-WZSJA-YQMEY-G7NX1-47SU4

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.

Årsmelding 2024 - Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Irene Teige Killi
Styremedlem, Marius Hølen Bakken
Styremedlem, Lars Mushom
Styremedlem, Jørgen Narvestad
Styremedlem, Anne Stine Kaaen

Styret i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Amtmann Meinichs gate 14 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 995544083

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82615917. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styre har i tillegg til ordinært styrearbeidet gjennomført følgende:

- Dugnad
- Utfordringer med nøkler og port
- Hjulpet beboere med ulike utfordringer
- Innhentet tilbud på vedlikehold fasade
- Ulike forsikringssaker

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Røverkaffe Oslo, Grefsenveien 26.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: June Kristoffersen Sunde

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 90 000,- ble godkjent.

Det vil bli lagt til et ekstra honorar til prosjektgruppen ifb vindu og fasade rehabilitering, for neste styreperiode 2025-2026.

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasade

Ser fra protokollen fra forrige generalforsamling, at sak om rehabilitering av fasaden på bygget har blitt tatt opp. Lurer på om det er en oppdatering fra arbeidsgruppen for restaurering som ble dannet forrige møte, og status på eventuelle planer om å gjennomføre fasade arbeid.

Vedtak:
Vedtak: Styret fortsetter forarbeidet til vindu-fasade rehabiliteringen.

Tidsfrist for ex.ord. GF er satt til innen 1.juni 2025.
Prosjektgruppen består av Marius H. Bakken og Jørgen Narvestad.

5.2 Varmekabler i takrenner

Ønsker å melde inn sak om å få installert varmekabler i takrennene og utløpene fra 5etg (både tak og balkonger) da disse utløpene er i borettslagets vegger. Har vært gjentakende problemer med frosne utløp her, til tross for varmekabler på balkonger i 5 etg som har medført vannlekkasjer til etasjene under. Dette er også en investering for å unngå store istapper som kan komme forbigående til skade, hvor borettslaget stilles til ansvar.

Pr. dags dato er det varmekabler i både takrenner og utløp fra balkonger/takrenner i 5 etg, men disse er ikke påskrudd (bekreftet også av elektriker ved vannlekkasje januar ´24).

Vedtak:
Vedtak: Utbedring m/varmekabler i takrenner, tas i sammenheng med vindu - fasadeprosjektet.

5.3 Fuktproblemer i kjellerbod

Vi som bor i Amtmann Meinichs gate 14B 2.etg opplever betydelige problemer med fukt i kjellerboden vår. Alt vi setter der nede blir utsatt for fuktighet og råte, noe som gjør det

nødvendig å pakke alt inn i lufttette bokser. Til og med trehyllene vi har satt inn har begynt å mugne. Dette skaper ikke bare praktiske utfordringer for lagring, men kan også føre til dårlig inneklima, helsemessige bekymringer og potensielle skader på byggets struktur over tid.

Det er viktig at borettslaget undersøker årsaken til problemet og finner en løsning, enten ved bedre ventilasjon, fuktsikring eller andre nødvendige tiltak for å hindre videre skade. Vi har meldt ifra om dette problemet før, men fikk til svar at dette ikke var noe som skulle prioriteres.

Vedtak:

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Styret:

Kartlegge fuktproblemene i kjellerbodene, inkludert eventuelle årsaker og omfang.
Innhente fagkyndig vurdering av hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere eller (eliminere fuktproblemene).
Foreslå og iverksette tiltak for å bedre situasjonen, enten gjennom ventilasjon, drenering, avfuktere eller andre nødvendige løsninger.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Narvestad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 4 styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Marius Hølen Bakken for 2 år.

Valgt ble: Ingrid Rudi Teige for 2 år.

Valgt ble: Irene Teige Killi for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble:

/s/Ane Bergseth /s/June Kristoffersen Sunde

---	---
Møteleder	Protokollvitne



INNKALLING 2025

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Torsdag 11.12.2025 kl. 18:00
Via Teams

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag.

Tidspunkt: Torsdag 11.12.2025 kl. 18.00

Sted: Informasjonsmøte Via Teams, avstemming vil forgå under digitalt møte via Bonabo, Min Side, fra 11.12.25 kl. 19:00 til 12.12.25 kl. 19.00.

Høringsperiode og stemmeperiode

Høringsperiode: Teams 11.12.25 kl. 18.00 - 19.00

Stemmeperiode: Digitalt via Bonabo Min Side, 11.12.25 kl. 19.00 til 12.12.25 kl. 19.00.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Rehabilitering av fasade, brannbalkonger og vinduer

Frist for å kreve fysisk møte

Frist for å kreve fysisk møte er satt til lørdag 6.12.2025 kl. 17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Rehabilitering av fasade, balkonger og vinduer

Bakgrunn

Saken om rehabilitering har vært oppe til diskusjon på flere generalforsamlinger, og det har i tillegg vært avholdt et informasjonsmøte for alle eiere. På dette møtet ble ulike forslag presentert av innleide konsulenter engasjert av styret. Det har i etterkant av møte også gått ut en informasjonsmail til alle.
Styret har vurdert innspillene nøye og gjort en helhetlig vurdering av borettslagets behov.

Styrets vurdering

Fasade:
Fasaden er i en slik forfatning at borettslaget er pålagt å gjennomføre vedlikehold. Dette er ikke lenger et spørsmål om estetikk, men om å oppfylle lovpålagte krav og sikre byggets levetid.

Brannbalkonger:
Disse må rehabiliteres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Vi ha fått prisoverslag både på rehabilitering og utskiftning av brannbalkonger. Styret anbefaler å reparere dagens balkonger til godkjent standard fremfor full utskifting, da dette er en kostnadseffektiv løsning.

Vinduer: Selv om vinduene ikke er underlagt samme krav er det gamle og i en dårlig forfatning. Styret mener derfor at det vil være økonomisk lønnsomt å skifte vinduene samtidig som fasadearbeidet gjennomføres. Dette gir bedre energieffektivitet og reduserer fremtidige vedlikeholdskostnader.
Vi har fått prisoverslag på to ulike vinduer, replikavinduer og standard vinduer. Styrets forslag er å gå for replikavinduer siden vår bygård er på "gul liste" hos byantikvaren og de har gitt klare signaler at replikavinduer bør velges.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at borettslaget vedtar følgende:

1. Gjennomføring av rehabilitering
Amtmann Meinichs gate 14 skal gjennomføre rehabilitering i henhold til vedlagt plan, som omfatter:

- Oppussing av fasader
- Utskifting av vinduer
- Rehabilitering av brannbalkonger

2. Tidsperiode
Arbeidet skal utføres vår/sommer 2026.

3.Kostnadsfordeling
Totalkostnaden for prosjektet fordeles mellom andelseierne etter borettslagets gjeldende fordelingsnøkkel.

4.Finansiering

Prosjektet finansieres gjennom felles lån tatt opp av borettslaget med en nedbetalingstid på 30 år. Lånet vil medføre en økning i felleskostnadene for alle andelseiere i henhold til fordelingsnøkkelen.

5.Fullmakt til styret
Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med entreprenør, bank og andre leverandører for gjennomføring av prosjektet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar:

Å gjennomføre rehabilitering av fasade, utskifting til replikavinduer og reparasjon av brannbalkonger til godkjent standard, i henhold til vedlagt plan.
At prosjektet finansieres gjennom felles lån med 30 års nedbetalingstid, og at kostnadene fordeles etter borettslagets gjeldende fordelingsnøkkel.
At styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør, bank og andre nødvendige leverandører for gjennomføring av prosjektet.

Prosjekt: Amtmann Meinichs gate 14 brl. - Fasader og vinduer

POST	KOSTNADSOVERSLAG	Fasade rehabilitering	Brann-balkonger reparasjon	Nye brann-balkonger	Nye vinduer	Nye replika vinduer
1.1	**RIVING**	200 000				
	Riving av glattpuss, trekniger, sålbenker mm.					
1.2	**MURERARBEID**	3 370 000				
	Pussing av fasader, bytte av skadet tegl,					
	ommuring av overdekninger, gipsreparasjoner					
1.3	**BRANNBALKONGER**		380 000	1 650 000		
	Rustbeskyttelse, sikring av rekkverk.					
1.4	**VINDUER**				1 479 000	2 001 000
1.5	**ANNET**	50 000				
	Utskifting av taknedløp					
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	3 620 000	380 000	1 650 000	1 480 000	2 000 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	540 000	60 000	250 000	220 000	300 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:**	4 160 000	440 000	1 900 000	1 700 000	2 300 000
	25 % merverdiavgift	1 040 000	110 000	480 000	430 000	580 000
3	**ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25% mva.:**	5 200 000	550 000	2 380 000	2 130 000	2 880 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	630 000	50 000	100 000	30 000	50 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	30 000				
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	100 000				
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år: 3	100 000	10 000	50 000	40 000	60 000
4.5	Finansieringskostnader					
4.6	ENØK - tilskudd					
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	6 060 000	610 000	2 530 000	2 200 000	2 990 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	1 040 000	110 000	480 000	210 000	290 000
5	**TOTALE KOSTNADER Inkl. 25 % mva.:**	7 100 000	720 000	3 010 000	2 410 000	3 280 000
27	leiligheter gir følgende entreprisekostnad pr. leiligh	193 000	20 000	88 000	79 000	107 000
27	leiligheter gir følgende totalkostnad pr. leilighet:	263 000	27 000	111 000	89 000	121 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.

(***) Basert på at prosjektet er ferdigstilt om ca. 12 måneder:

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 11.12.2025 kl. 18:00 - Via Teams

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

NBBL-dok. nr. 2.06
Sist endret 13.05.2016

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.
Husordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye Husordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige Husordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

HUSHUSORDENSREGLER
FOR
Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

SIST ENDRET PÅ STYREMØTE/GENERALFORSAMLING <DATO>

1. Formål og omfang

Husordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensregler gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Husordensregler.

2. Aktiviteter og støynivå

Velg ett av alternativene:

Alternativ 1:
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Alternativ 2:
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Velg ett av alternativene:

Alternativ 1:
Det er tillatt med dyr i borettslaget

Alternativ 2:
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Alternativ 3:

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

<Eksempel på bestemmelser som kan inntas her:

- regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner etc. eller henvisning til slike regler
- regler om trappevask etc. i henhold til turnusliste
- regler om parkering/garasjer >

- Grilling
  <Grilling på balkonger og uteplasser er ikke tillatt.>
  <Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.>

8. Brudd på Husordensregler

Brudd på Husordensregler er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for

Amtmann Meinichs gate 14 Borettslag Org.nr.: 995 544 083

Oppdatert på ordinær generalforsamling den 6. juni 2012

§ 1 Lagets navn

Lagets navn er Amtmann Meinichs gate 14 Borettslag, gnr 224 bnr 28 i Oslo kommune, med forretningskontor i Oslo.

§ 2 Lagets formål

(1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

(2) Videre har laget til formål å delta i, og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet (borettslagsloven § 1-1).

§ 3 Andeler og andelseiere

(1) Andelen lyder på NOK 5000.

(2) Borettslaget stiftes med 20 andeler.

(3) Dersom det gis rammetillatelse fra plan- og bygningsmyndighetene til bygging av boliger på eiendommens loft og i næringslokalene i første etasje skal antallet andeler i borettslaget utvides tilsvarende antallet leiligheter det er gitt rammetillatelse til.

(4) Med unntak av selskapet JBG 82 AS (org.nr.891 513 402) som vil selge lagets eiendom til laget og andelene til andelseierne, og som har rett til å beholde så mange leiligheter som selskapet måtte ønske, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget (se borettslagsloven § 2-12). JBG 82 AS kan uten hinder av regelen i forrige setning overdra en eller flere av sine andeler til andre juridiske personer. Husstander som leiet bolig da borettslaget ble stiftet har rett til å fortsette sine leieforhold i henhold til sine respektive leiekontrakter. Borettslaget kan tegne og eie andeler etter kapittel 4 i Lov om Borettslag.

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 %, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b., må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (Se også borettslagsloven § 4-2 (2)).

(5) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
(6) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4 Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5 Overlatelse av bruken

(1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
c. JBG 82 AS kan uten samtykke fra styret fritt overlate bruken av sine usolgte andeler inntil fem år etter borettslagets overtagelse av eiendommen.

(2) En andelseier kan ellers meds godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
a. Andelseieren er en juridisk person.
b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

(4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget som selv om brukeren er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham nær bruken er overlatt til andre. En juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

(5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

(6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller

bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6 Bruksrett

(1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseierens andel og borettslagsbevis/partialobligasjon er pantsatt i borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfør laget.

§ 7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

(1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønne dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

(2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8 Styret

(1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst fire andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem. Generalforsamlingen velger styret.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

(3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

(4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9 Styrets oppgaver

(1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggende tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel

alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke er i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
   a. Å ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
   b. Å ta opp lån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene.
   c. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
   d. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

(8) Borettslaget forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamlingen

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamlingen kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamlingen til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen.

1) Konstituering
   a. Opptaking av navnefortegnelse.
   b. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
   c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2) Årsberetning fra styret.
3) Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4) Godtgjøring til styret og revisor.
5) Valg av styremedlemmer
6) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
   Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.
7) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Hvor flere eier en andel i fellesskap skal likevel en fullmektig kunne møte på vegne av disse.

(2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13 Forretningsførsel

(1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regskapsåres avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

(3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av disponible midler.

(4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15 Revisjon

(1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

(2) Revisorer skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16 Oppløsning

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

(2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

(3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

(4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17 Vedtektsendring

(1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt innkallingen.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag torsdag 11.12.2025 kl. 18:00 - Via Teams.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte og på teams.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 21

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Rehabilitering av fasade, balkonger og vinduer

Bakgrunn

Saken om rehabilitering har vært oppe til diskusjon på flere generalforsamlinger, og det har i tillegg vært avholdt et informasjonsmøte for alle eiere. På dette møtet ble ulike forslag presentert av innleide konsulenter engasjert av styret. Det har i etterkant av møte også gått ut en informasjonsmail til alle.
Styret har vurdert innspillene nøye og gjort en helhetlig vurdering av borettslagets behov.

Styrets vurdering

Fasade:
Fasaden er i en slik forfatning at borettslaget er pålagt å gjennomføre vedlikehold. Dette er ikke lenger et spørsmål om estetikk, men om å oppfylle lovpålagte krav og sikre byggets levetid.

Brannbalkonger:
Disse må rehabiliteres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Vi ha fått prisoverslag både på rehabilitering og utskiftning av brannbalkonger. Styret anbefaler å reparere dagens balkonger til godkjent standard fremfor full utskifting, da dette er en kostnadseffektiv løsning.

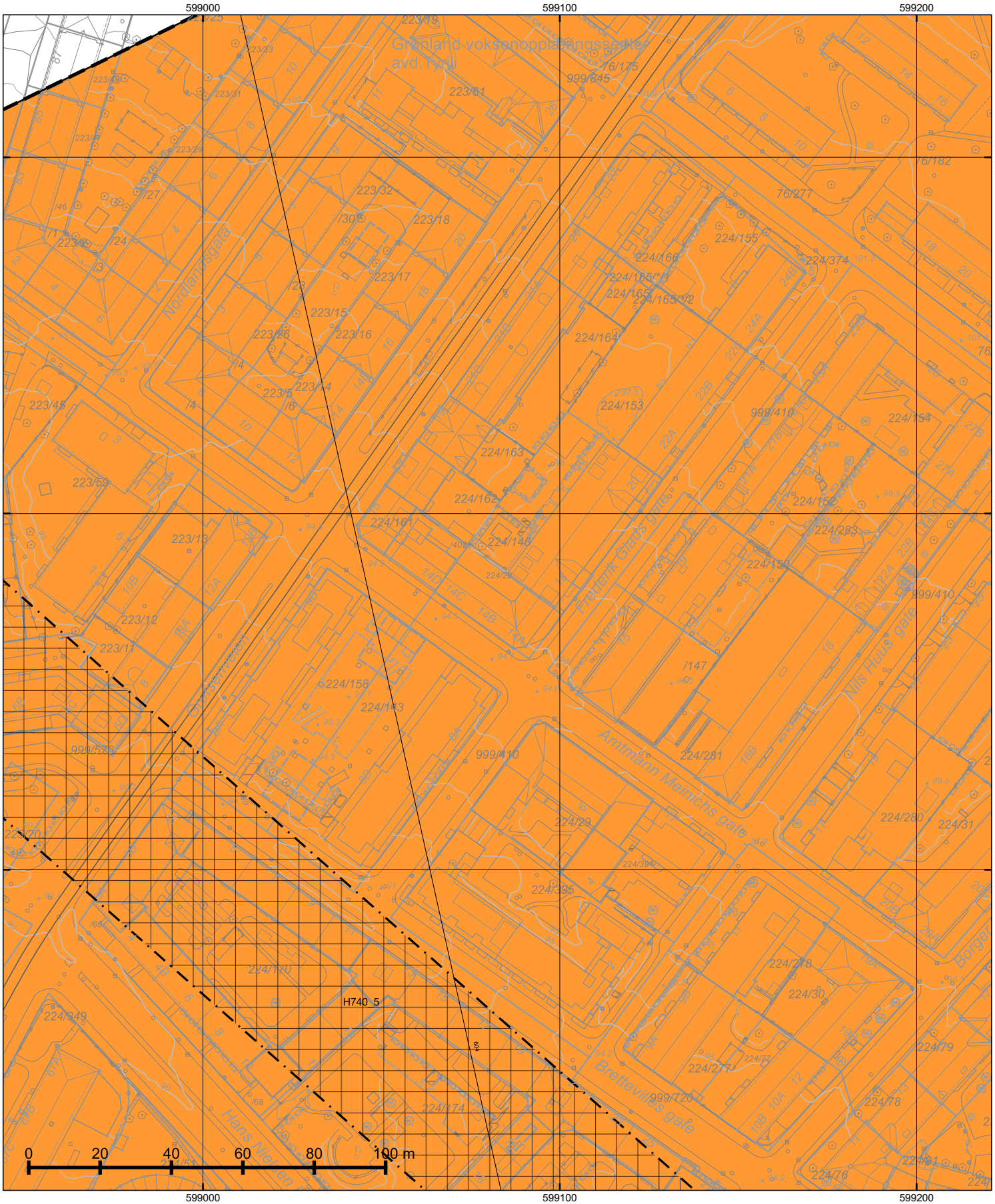
Vinduer: Selv om vinduene ikke er underlagt samme krav er det gamle og i en dårlig forfatning. Styret mener derfor at det vil være økonomisk lønnsomt å skifte vinduene samtidig som fasadearbeidet gjennomføres. Dette gir bedre energieffektivitet og reduserer fremtidige vedlikeholdskostnader.
Vi har fått prisoverslag på to ulike vinduer, replikavinduer og standard vinduer. Styrets forslag er å gå for replikavinduer siden vår bygård er på "gul liste" hos byantikvaren og de har gitt klare signaler at replikavinduer bør velges.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 16 stemmer for, 4 mot og 1 blank.

Protokoll ekstraordinært møte for Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	02.01.2026
Protokollvitne	Jørgen Narvestad (sign.)	17.12.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

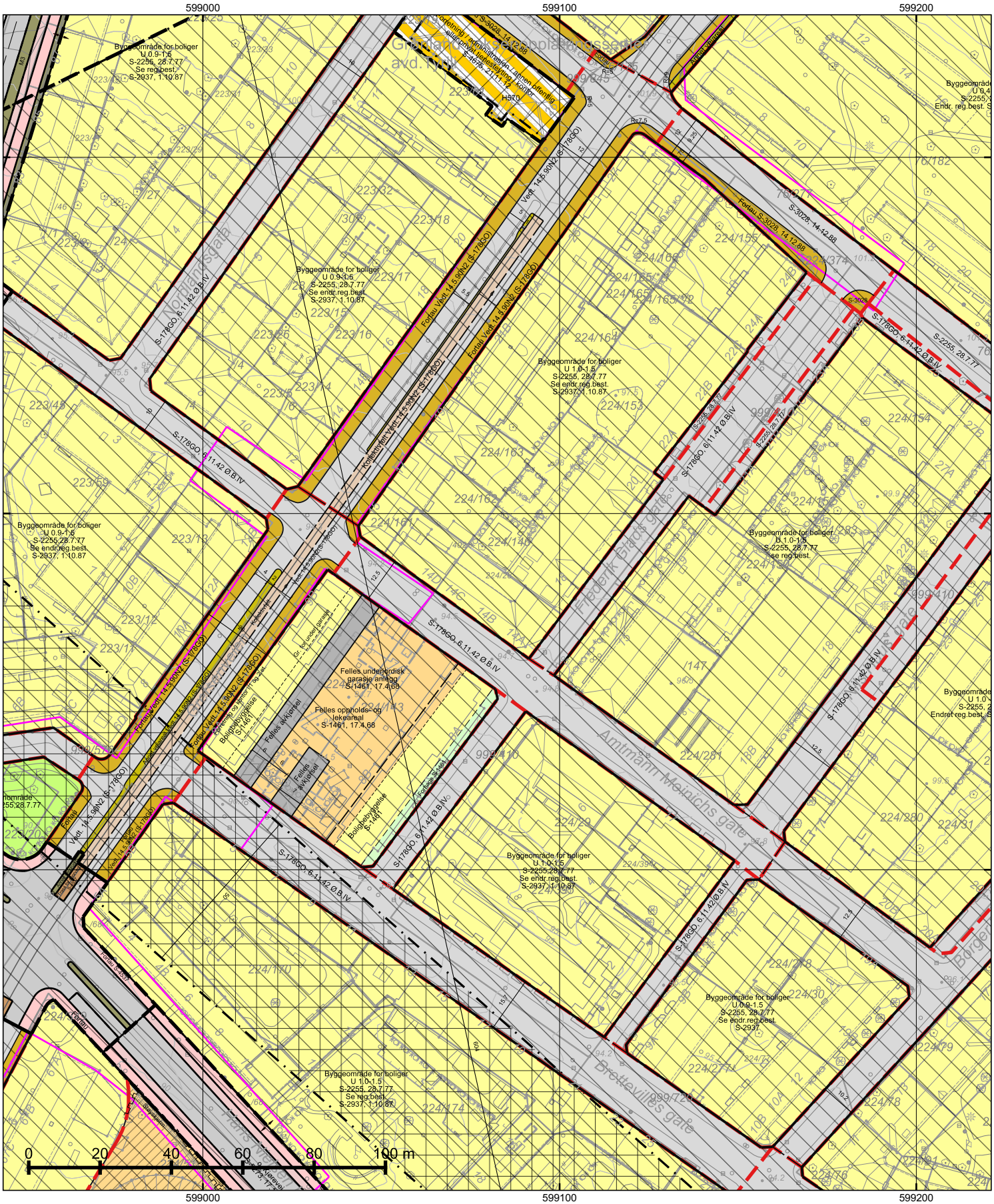
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

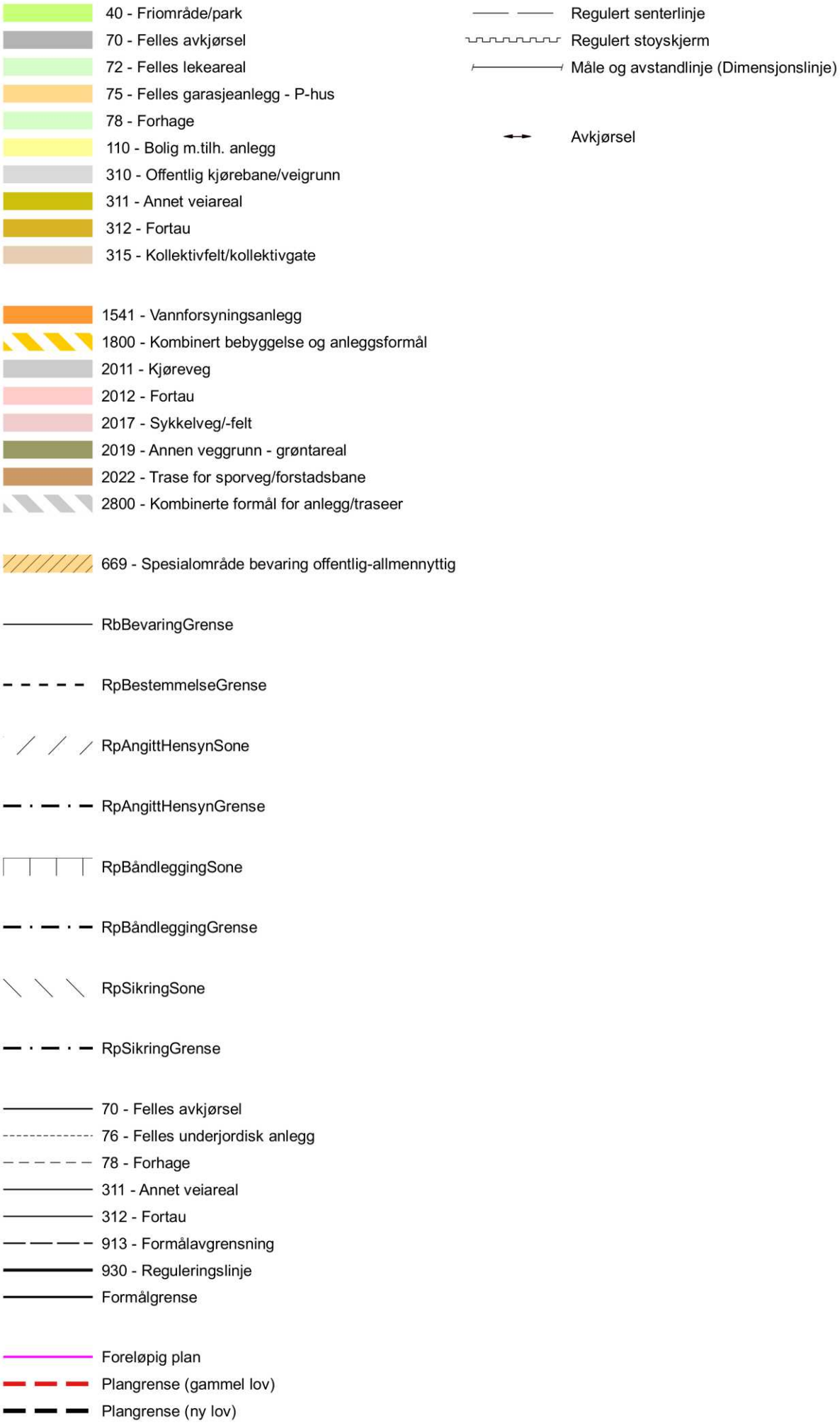
PlottID/Best.nr: 158340/ 86533439
Adresse: Amtmann Meinichs gate 14
Gnr/Bnr: 224/28
Deres ref.:
Kommentar:

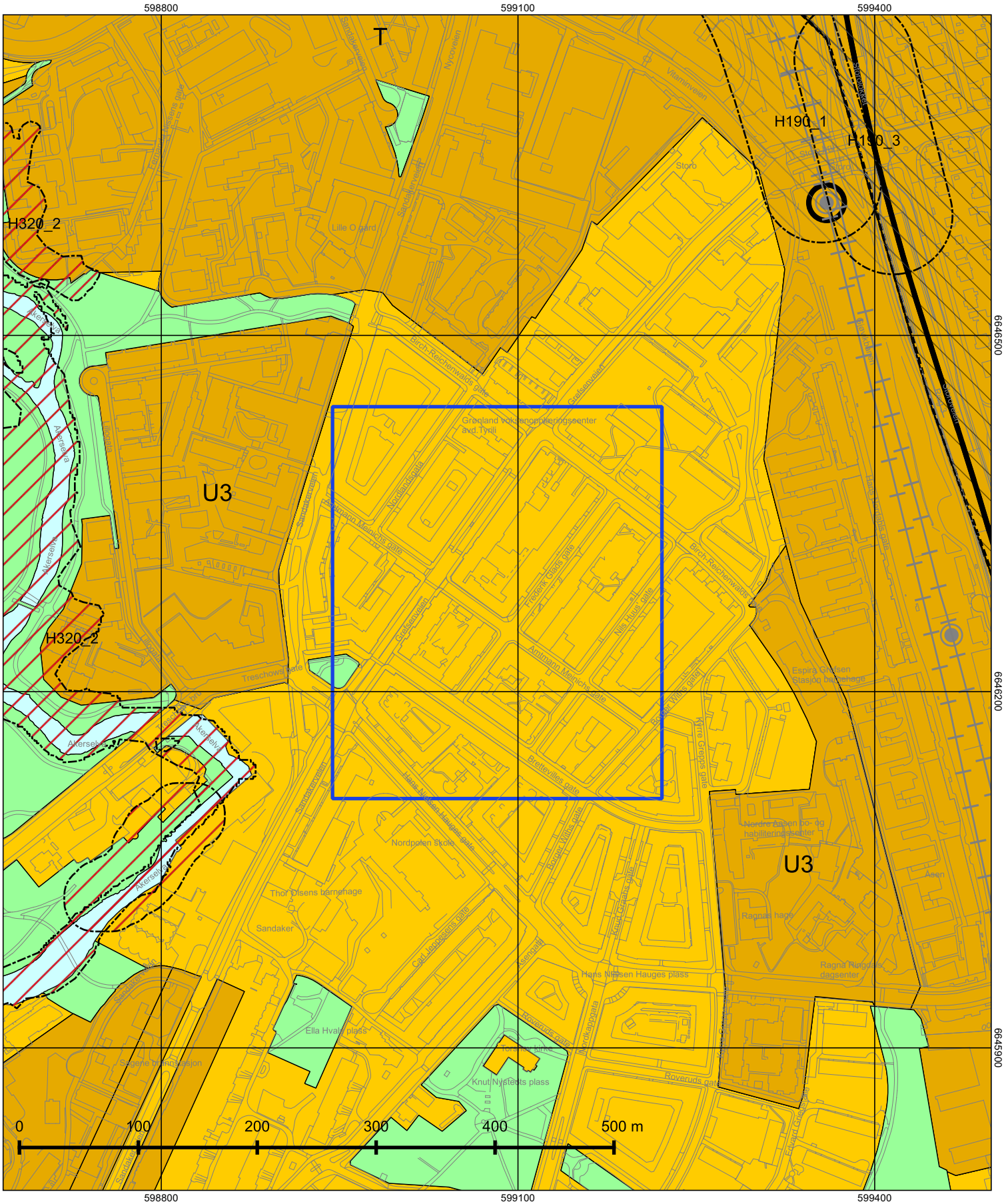
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599000
599100
599200
6646400
6646300
6646200
Byggeområde for boliger U 0.9-1.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.9-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.9-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937
Felles underjordisk garasje anlegg S-1461, 17.4.68
Felles oppholds- og lekeareal S-1461, 17.4.68
Boligbebyggelse S-1461
Fellesareal
Amtmann Meinichs gate
Brotteviliers gate
Nordahl Grieg gate
Fridtjof Nansens plass
S-178GO, 6.11.42 Ø B.IV
Vedt. 14.5.90N2 (S-178GO)
Forlatt Vedt. 14.5.90N2 (S-178GO)
Forlatt S-3028, 14.12.88
Kollektivfelt/vedt. 14.5.90N2 (S-178GO)
Fortau
Kjørebane
Gr. for underjordisk parkering
Gr. for underjordisk garasje
Gr. for parkering
Gr. for bygning
Gr. for bygning over
Gr. for bygning over og på
Gr. for bygning over og på
Gr. for bygning over og på

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158340/86533439
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

93 / 1902
10 Bilag. 11 + 1

BYGNINGSRÅDET
B. J.-No. 674 02
KRISTIANIA

1

Anmeldelse
Situationsplan
5 Tegninger
Beskrivelse
Dispensationsandr
Gjældsattest

18/12-27 Tillagsanmeldelse fr. Klæk
" -28 Tegning —

Ferdig attestert 26/11-1903

27/5 Kgl Skr.
12/5 Anmegn om Gravning
9/6 Erklæring
24/6 Anmegning om Murarb. Paabeg
24/6 Godkjendt angaaende Tilbygning
30/6 Skr. fra Ingr. Stav paa Matr.-No. Meinichs Gade
Gjældsattest
Indleveret 7-5-1902 Attesteret 26-11-1903
Snit og Plan
2-3-4 Balkonkonsoller

Expeditions-Dokument I

23/9 Andragende om Grav Mur
Erkl fra Amtmanden.
4/3 Kvittering fra Byskreiver

INGENIØREN
775-02-I.
KRISTIANIA

Skr fra Mag. om Gadenavn

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

20/10-02 Skr. fra Amtmanden

Intet at bemærke
Kra 9/5-1902
Gjemdal

Sundhedskommissionen.
Kristiania den 9de Mai 1902
O. Njelte Mollermann

134/02

Intet at bemærke
Kra 4/5-1902
Pihlstrøm

124/02

Meinichs Gade har en Bredde af 8,50 m og er overtaget af Byen. Dens nuværende Højdeforhold er i det Væsentlige forblevet uforandret.
Friedrich Glads Gade har en Bredde af 15,70 m og er ikke overtaget af Byen. Gadens Midtlinie er bestemt som et fra Meinichs Gades Nordvestside beliggende paa Kote 94,60 m. Fr. Glads Gades Sydvestside beliggende paa Kote 98,00 m. Fortoget indtil 10 Cm. Høiere (jfr. foreløbig Situationsplanen)
Kristiania 12te Mai 2.
Thorvald Gulliksen.

Vierassent til Godkjendelse. - Anmeldelse maa indsendes for Godkjendelse af disse ikke oprettede Pele af Fr. Hvads Vande indenfor Tomten. I

6-10-13

Mangelen ved Klosettene i midlertidig Passgang er nu rettede. - Søges tilbageseendes Sundh. Commissions til Behandling. - I

13-10-"

Om nedenfor Dalhen med Vandledningen ikke overjordsalt. - Vandingen gaar med Fredrik Hvads Vande, denne maa godkjendes af Byg.chefen efter at Anmeldelsen er indsendt og godkjendt. - H

15-10-"

Vandmaaler tilskrevet ang. den forlangte nøjagtige Ledning for Passeret i Vandledningen. - H

23-10-"

Om ovenstaaende ikke helt respekt. - Vandmaaleren tilskrives. - H

24-10-"

Mangler nu rettede med Undtagelse af, at Byg. Vandet ikke var oppeede helt ned. - Vandingen maa indsendes fra Fabrikken for Godkjendelse. - Vandingen endnu ikke godkj. af Byg.chefen. - H

2-11-"

Vandmaaleren tilskrives om at sætte de ejendommelige Mangler indtil 8te D. - H

14-11-"

Mangler rettede. - Have givet F. Ottesen Anmeldelse med Indbydelse af Passeret at gjøre Sundh. Kommissionen. - H

N. D. J.-No. 93-02.
Bilag.

5

Indberetning

Ejdst. Gr. 14 Meinedes Gade

24-4-03 Indberetning foregaar i dette Øjemed.-
Opmaaling af Kjelder i 3die og 4de Etage i Gaden.- B.

11-8-" Opmaaling af Vinduer i Gaden i 2den, 3die og 4de Etage Forbindelse over Gaarden i 1ste Etage maatte ikke anvendt.- Skriv. Paalæg om at indsende Tegning af opmaalede Vinduer, og om at Mandskab i Vinduerne for Kjøkkenerne i den øverste Del af Bygningen maa gives Anledning til at Vinduerne.- "

22-8-" Lukning af Døre og Vinduer foregaar. Smed efter Paales er Skykes Jernbjelker No 15 indlagt over Dør fra Entre til Butik paa Gjørne

11-9-" Gjentagne Opmaalinger paa at Fundamenterne maa sættes med Cement og Skyen med Stenkuldjære og at de maa anbringes Rist for Skyet i Kanten mod St. Hans Gade.- Skriv. Paalæg om de nødvendige Skyen mandige Indretninger.- "

24 9." Tilstandsberetningen den øste Halvdel af Bygningen.- Loft- mangler Fundører i 2 Etager og Gaden paa Gårdsiden alle.-
Alle Trappegange maa forsynes med Dørtelefoner. Kjøkkenerne med undtagelse af en maa Skillerne for fjernes paa 6 m² Gulvflade ved Vinduet.- Kjøkken i Kjælderen i 3die Etage til brug for meidte Trap for Nord-Gade.- Bygningsmesteren i Gaden maa Gaden ikke opsat.- I Fundører mangler i Alle nærmest Gjærdet mod Meinedes Gade Gadedybde ikke Stenlagt.- Ventilerne med Beboelserne ikke helt Tilfredsstillende. Gaa maaneder Kloakmesteren, Fejerinspektøren, Sanit. Stenlæg. kom. angl. de 3 Tilfældene til brug for den meidte Trap.-
Trappelokalerne i Kjælderne gange er ikke forsvarlige tilstrækkelig Gaden.- Gadeportene er Fredag og Lørdag ofte aabne

14-4-03 Ste Bj. bar begge med en Vanskelighed med mindre Gaal ca. 40 cm Smere end Fortegnet saaledes at 1ste Etage kliver en Fjeldmeter. Synet Raadag om at stoppe Arbeidet indtil nærmere Direktion fra § 43 foreligger. E

16-4-" Indbragtes om Indskjærdens Vedtagelse In Retten. Synet Raadag om at fremme Retten anbringe Vederlagsplade under Bygerne. A

20-4-" Ste Bj. lag indbragt. Rettens om den skeet spørgsmaade, at den ikke gjaldt Raadag om at medtage disse, dersom der ikke Skeer nogen Forandring. A

24-4-" Ste Bj. lag i Orden. Skilladen mod Gaarden ikke i Orden. — Vognmænd i Fjeldmeter at stoppe med Fare inden at man kommer paa Arbeidet, dette maa mygjøres. — Murermester gjæst Raadag herom. E

29-4-03 4de Bj. lag i Orden. Balkonen mod Gaarden ikke færdig. Rettens om nu ordentlig murede. A

7-5-" 5te Bj. lag i Orden. — B

14-5-" I Orden 4de Etager kan gaas Bet. attest. — Synet Raadag om Arbeidsgaden af Kampen for Vandrøret og Vandfjern, dennt at indbringe Vognmænd paa de Baser som er forbundet med Vandrøret i Gaarden. — Stigen var endnu ikke anbragt. — Overhaandtaking af Trappetrinene og Portrinen ikke endnu udført. — Synet Raadag til Stede var at 2 Stk. I Vr. 15 maa anbringes over en Døraabning i 1ste Etage. A

24-6-03 Taakning af Fugerne ved Facaden foregaar. Gadeoprøvede-delen ikke paabegyndt. B

30-6-" Beregtiget efter Indbydelsen paa dem Udført Arbeidet at bemærke. Indbydelsen kan paabegyndes. I

4-7-" Indbydelsen indstilles. Synet Raadag om, at de udførte Trapper ikke maa paabegyndes før de er beregtigede. Stikkeboffelyset Sti i Gaarden kan lægges. B

Sjk. Abet. 2.10 m's Afstand fra Overkant til Kloakrist. Trin. Bygge Grundstrappe mangler Betonning ved 1ste Sal. Vinduer til Mellemetagen bør forsynes med Midtpost. Trappen Stige mangler paa Loft. Inspicer Abet. delvist ved Hjælp af Lommelygte i Dør, som vender ud til Trappen. Stigebøjler mangler for Kloakbrønde. - Vandpæ ikke anbragt i 5te Etages 2den Opgang Badeværelse. - Vandpæ ikke opsat i Vaskerum ved Gaardsiden ved 5te Etage. 1ste Etage er indrettet til en Leilighed, samt 1 Butik. - Ikke endnu Mellemvæggene Klosak godkjendt. Ombygning af østre Mur ikke afgjort. - Brev Tilskrivet. - ~~H~~

16-2-03 Naar alle Leiligheder er taget i Brug vides Tilladelse og vides at Klosak er godkjendt og vides at Ombygn er godkjendt af Vandledningsvæsenet i Hf. t. § 24. 13. Inspektør anmeldt. Ombygning Afsluttet. ~~H~~

6-3-" Ombygning for Tilbygningens Grundmurarbejde paabegyndt. Brev Brev Brev og at vedlægge en Hf. t. Badeværelsesplan for Kjælder som Tilladelse sagt. ~~H~~

24-3-" Inspektør ønsket vidgaaende. Kjælder delvis sagt. B.

31-3-" Ombygning for den vestre Del af Bygningen er afgjort. - Skumme Murerskabsplanker anbragt. - Jost Leie. - I Henhold til meddelagen Telefonsamtale fra Magistraten om at Badeværelsesplanen nu er indrettet, kan Tilladelse paabegyndes. Badelinjen er paavist af Bygningsinspektøren. I

14-4-" Jordbul ikke kontrolleret. - Bygningsarbejdet paabegyndt. Inspektøren ikke afgjort under Sag. Sj. Sag paa Brev mod Fredericia Gade Sj. Sagen ligger mod denne Gade delvis under Terrain, hvorfor kun maa anbringes lav. - Piben ved Porten maa anlægges 24 x 31 cm. Klosakafløbet ved nordre Trap snart. Accessorarbejder gjort - Paalag. - ~~H~~

Ansøgning om Tilladelse for at nedrive
den Gaul hels opmaa Loftet, den
Resten af Bygningen agtes paabegyndt
med det første. L

16 9-02 Givet Paalæg om snarest at indsende
Ansøgning om Tilladelse for at opføre
Brandgavlen paa Loftet, den Resten af
Bygningen agtes paabegyndt snart
Stedet kontrolleret og i Orden. 5te
Bj. dag tilgaaet. A

20 9- " 5 Dkr. 4 Dage Kan gives Ref. attest
med Frist til 3/10 02. Givet Paalæg ang.
Tegninger uden Fristens Udløb. L

1-11- " Besigtiget efter Indredning spriklens Udløb.
Indretning kan paabegyndes. Givet Paalæg
til Overværelse om at indsende korrekt
Facadetegning. I

7-11- " Gulvlægning paabegyndt i 4de Etage. Givet
Paalæg om at stoppe Arbeidet og gaa i
Gang med Udsøring af Bjælkelaget før
Tilladelse til Lægning af Gulvene kan
gives. — A

11-11- " Gulvfyldene er nu rensket. Vinduer skal
anbringes i Trappenummene over første
Løb. — I

25-11-02 Givet Paabud om at udrette de Kjøkkenvinduer,
som skal tjene som Adkomst til Nødbalconerne,
med Beregelighedspost. A

29-1-03 Underretning givet paa dig. - Kan undes
Ildskraaen og Fliseinspektør. Da Opførelse af
den resterende Del af Bygningen snart skal
paabegyndes, maa Melding herom indsendes. I

28-4-2- " Trappernes Løb Løb maa i Gjælden nedbygges.
Faren 2 Stk. Vinduer i Gjælden maa paa Trappernes
nedreste Trappeleie. - Vinduer paa Loft over gaar. Bedre
paa Taget, og stod paa enkelte Steder for nær
Ilde. - Vindueltrapperne maatte mellem 1ste og 2den

93 - 1902.

Uddrag af Tilsynsprotokollen

for

Mark. Nr. 14 Meinichs Gade

Opmurt. Højde 6 Dag

6-6-02	Graaning paabegyndt.
24-7-"	Kjelder lagt paa fast Leer men grundt Paaleg om at ikke noget Arbeide maa paabegyndes, før Tegningerne er i Orden B
11-8-"	Grundt Paaleg om at Kjelderen paa Gaarden med Hab maa ligge 2½ m. under Gaden. D
21-8-"	Sokkel sat og Kjældermuren paabegyndt. Melding sendes Reg.ekspon. om Sokkelen. Undersøgt 1ste Bj. lag Beliggenhed i Forhold til den indlagte Kloak og fundet at Kjælderbunden 2,25 m. vanskelig kan opnaaes. Grundt Paaleg om at undersøge om ikke Herredskloaken kan lægges med mindre Fald. I
26-8-" (27/8.02)	1ste Bj. lag lagt og i Orden og Sokkel samt Herredskloak er kontrolleret men denne endnu ei ikke er ibrugtaget, saa Leilig Høide om 2,25 m. i Bryggerhuset vanskelig kan opnaaes A
27-8-"	2den Bj. lag med Langanker i Orden B
4-9-"	3die " " " i Orden. Grundt Paaleg om at Krubber over Døre i Mellemvæg ikke maa ligge mere end i Herden 12 cm. ind i Murene samt at Buerne maa slaaes fra Krubbens Ender. Balkonen ikke anbragt D
11-9-"	4de Bj. lag m. Langanker i Orden. Grundt Paalegning og Paaleg om at vinduerne

N. D. J.-No. 98/1903.
Bilag.

Byggningslovens § 27 13

I Henhold til ~~Sundhedsforskriftevnes § 21 2det Passus~~ foretoges den 19de februar 1903 en Undersøgelse af Paabygning Tilbygning nyopført Gaard paa Matr.-No. 14 Meniahsgade

Eieren ~~Bestyreren~~ var ifølge Anmodning tilstede. Bygningen blev gaaet igjennem.

Ved Beboelsesrummene med tilhørende Kjøkkener, Entreer, Baderum etc. etc. fandtes: intet at bemerke.

Klosetterne ~~Priveterne~~ var i orden

Kloaken med tilhørende Vaskledninger og Vasklaase, Ventilation m. v. Kloakkummen maa glatpudses. Forøvrigt intet at bemerke

Gaardspladsen var ikke i orden og kjældergulvet ikke betonneret. Et pissoir mangler.

I Henhold til foranstaaende Undersøgelse foreslaaes den omhandlede Bygning tillatt taget i brug.

Kristiania den 9. marts 1903.

Til

Kristiania Sundhedskommission!

A. O. Brun.

Blindgaard

J. C. G. — VIII 1900.

3

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektør Holtzmann idet meddelis, at man ved Besigtigelsen af Kloakanlægget for Mak. No 14 Alexander Gade fandt, at den til Vandkummen fra Gaarden førende Ledning er lagt uden Passendelning, som ikke er anmeldt og besigtiget af Ingeniørvæsenet.

Man maa derfor forlange, at Ledningen oppaaes og besigtiges samt, at den sættes i forskriftsmæssig Kloakforbindelse med Vandkummen.

Kristiania Vand- og Kloakvæsen den 1/10. 03.

I Overingeniørens Fravær.

353/03.

Tilbagesendes Hr. Overingeniør Brodtkorb med Opfordring om, at den i Anledning heraf paagaaende Paategning af 30te ds. fra Ansvarshavende er fremkommet følgende Redegjørelse:

"Den i Ingeniørvæsenets Skrivelse af 30te ds. fremsatte Bebrejdelse var kun en Forglemmelse, som var stænket Gjennem Kummen for eventuelt Brug for Pissoiret, men den er nu fjernet og Kummen forsvarlig pudset."

Forklaring indhentes ellers om Anlægget nu er i Orden.

Kristiania 28de Oktober 1903

O. Hjelte Holtermann

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektør Holtzmann idet meddelis, at de paaklagede Mangler ved Kloakanlægget i Mak. No 14 Alexander Gade nu er bragt i Orden.

Kristiania Vand- og Kloakvæsen den 24de Oktbr. 03.

A. Brodtkorb

Overingeniør

a. Spilddamp fra Dampmaskiner maa aldrig afledes til Kloak, men bortføres gjennem egne Ledningsrør ud i fri Luft over Bygningens Tag.

b. Spildvandets Temperatur maa ikke overstige 35° C, naar det afledes til Kloak, og det maa ikke indeholde mere end $^1/_{10}$ pCt. fri Syre, Alkalier eller Salte.

c. Fører Spildvandet stinkende Substanser, skal disse uskadeliggjøres ved at underkastes en Desinfektion eller Rensningsproces, forinden de tillades tilført Grundeus øvrige Kloaksystem.

d. Der kræves speciel Tilladelse for hvert enkelt Tilfælde.

11. Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Kloaksystemet staa for vedkommende Eiers egen Regning og Risiko.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlig Kloak i Kristiania gjældende Reglement og de dertil knyttede Cirkulærer fra Ingeniørvæsenet. Kloak og Dræning forlanges udført nøiagtig som angivet i Kjælderplanen, efterat denne er bleven approberet af Ingeniørvæsenet, og maa alle Ledninger være besigtigede og godkjendte af dette, forinden nogen Besigtigelse af Bygningen i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21, 2den Passus, finder Sted (cfr. Bygningslovens § 27, 13).

950 £ Kristiania, 5te Juni 1902.

C. A. Andersen

Tilsendes Hr. Overingeniøren med Forespørgsel om Kloakanlægget for den østlige Del af Bygningen. Tilsvar Skjønnes

Christiania, den 29 — 1 — 1903

For Byggningsinspektøren

Fr. Salvesen

KRISTIANIA 21/03 BY-KLOAKVÆSEN

P.S. Den vesterende Del af Bygningen skal paabegyndes en af de følgende Dage. — P. S.

Tilbagesendes Hr. Byggningsinspektør Halbmann idet meddeles, at Kloakanlægget for Ark. Nr. 14 Munichs Gade ved Besigtigelsen befandtes at være i Orden i Kristiania Vand- og Kloakvæsen den 17/2. 03.

I Overingeniørens Fraværd.

Andersen

KRISTIANIA 607 03. VAND- OG KLOAKVÆSEN

Tilbagesendes Hr. Overingeniør Brodtkorb med Forespørgsel om Kloakanlægget for den østlige Halvdel af Bygningen, som nu er fundet i Orden.

Kristiania 30te Septbr. 1903

O. Bjelke Holtermann

For den paa Grunden No. 14 Meinichs Gade

under 7de Mai 1902 anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Kristiania Bygningslovs § 39.

1. Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudte Ledninger, som gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. og skal, hvor de gaar gjennem Kjældere, tættes med Cement.

2. Drænsledningerne skal udgaa med en Stigning af mindst 1 cm. paa 100 cm. fra Bygningens Udtræksledning, hvor denne passerer Grundmuren, og maa her forsynes med Lerrørsvandlaas. At føre Drænsledninger ind i Kloakkumme i Kjælderen tillades ikke.

3. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 30 cm. høiere end Kloakledningens Overkant. Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, skal der, medmindre Gulvet er betryggende isoleret, være et aabent Rum af mindst 60 cm. Høide, og Grundmuren være forsynet med de for Luftcirkulationen nødvendige Aabninger.

4. Kumme inde i Bygning maa ikke anbringes uden speciel Tilladelse og bliver da som Regel at anbringe i Kjældergange.

5. Alle Kumme maa mures vandtætte og glatpudses i Cement, saavel Bund som Vægge og være forsynede med tætsluttende Jernlaag i Fals, forsaavidt de ligger inde i Bygning.

6. Vandlaase skal anbringes i den Kum, hvorfra Afløbsledningen udgaar til Gadens Kloak. Vandlaasen skal cementeres fast i Udløbsrøret og maa Afstanden fra Kummenes Bund til Kloakens Underkant være 15 cm.

7. Ledninger fra Bad og I[illegible]k[illegible]e skal forlænges i fuldt Tværsnit op over Taget og, hvor de gaar gjennem Kjældere, v[illegible]re [illegible]ttede mod ydre Vold.

8. Badeledningernes — eller f[illegible].t disse er forgrenet paa Kjøkkenvaskledninger — Vaskledningernes effektive Tversnit skal [illegible]st være lig Summen af Tversnittene af samtlige Tilløbsrør.

9. Der skal anbringes Vand[illegible]s for hvert enkelt Badekar i de forskjellige Etager, og der skal desuden ved Ledningens Forbindelse med det øvrige Kloaksystem anordnes en Lerrørsvandlaas.

10. Man henleder Opmærksomheden paa Bestemmelserne i Sundhedsforskrifternes § 6 specielt sidste Passus, hvorefter der til Elv, Bæk, aaben Grøft eller Rende ikke uden Sundhedskommissionens Tilladelse maa gives Afløb for Substanser, der frembringer Stank eller er farlige for Sundheden. Fabriker og lignende Anlæg, fra hvilke saadanne Substanser eller Dampe afledes, skal for disse anbringe lukkede Render, der under Iagttagelse af de Betingelser, som Stadsingeniøren og Sundhedskommissionen opstiller, kan tillades at udmunde i de offentlige Kloaker. For deslige Tilfælde gjælder som almindelige Betingelser:

969 VII
02

26

Byggings-kommissionen har meddelt Dispensation fra §42 pst 4 som ansøgt for enkelte Kjøkkener. Sundheds-kommissionen har ikke indvendt i al Fald imod Udførelsen. –
Indtegningen bliver at udføre i Overensstemmelse med Reglementets Bestemmelser.

Kristiania d 12te November 1903.
Chr Bull

Overstaaende fremsendes den ærede Sundheds-kommission i Anledning af Ansøgning fra Eieren af 17de ds. om Tilladelse til at forandre det paatænkte Pissoir paa Gaardspladsen og med dennes Henseelse.

Kristiania 18de November 1903
O. Bjelke Pettersen

Sundheds-kommissionen har ikke noget imod, at det indsøkte bliver udført med indtegning af omhandlede gaardsplads og anbringelse af pissoir som anmeldt.
Dissé anbefales forøvrigt dog endskjønt indvendt 6 – 1904.
199 Kristiania Sundheds-kommission, 20de novbr. 1903.
A. Dybwad
Sekr.

1031
03

Tarvedt

N. D. J.-No. 95 - 1902
Bilag.

25

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 969
1903
KRISTIANIA

334
03

Expeditions-Dokument Nr 7.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 14 Meinichs Gade

Indleveret Attesteret

Tilbageerendes Hr. Byggningsdirecteur i Anledning af og under Henvisning til de foranstaaende Paategninger fra og med nr. 1 af 6te forr. Md. angaaende følgende Forhold:

1) Dispensation fra § 42 4de for Kjøkkener ved nordre Gavl i 1ste og 2den Etage anbefalet af Sundhedskommissionen.

2) Anbringelse af Stikpiping af det paa bedste Pissoir, hvilket ikke er undervist af Sundhedskommissionen.

3) Indhegning med Fredrik Glads Gade, hvilken indstilles til Approbation i Henhold til Regulerings Kommissionens Paategning.

Kristiania 5te November 1903
O. Bjølle Hansteensen

969 VI
1902

Overensstemmende med det fra Byggningskommissionen i Anledning af at enkelte Kjøkkener ha mindre Gulvareal end 6,00 m² nemlig 5,95 m² cfr § 42,4 Dispensation er anbefalet af Sundhedskommissionen. Som Anledning foreligger den ansøgte Dispensation fra § 42 4de 4 Forskelle

3/12 11/12 03. Kjøkkene indrigtes

Kristiania den 9de November 1903.
Chr Bull

24

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektoren.
Sundhedskommissionen vil i nordre del
fælde ikke frafalde kravet paa et pis-
soir i gaarden.
Kristiania sundhedskommission, 2 novbr. 1903.

937
03.

Oversendes Hr. Reguleringschefen i Overhø-
ring af vedlagte Tilbygningsansøkning med Tegning
af 17de fm. M. fra Chr. Winther-Hansen angaaende Ind-
retning med Fredrik Glads Gade, der ikke er
opmaalet i fælles Kvede. Stukittet bør være
mindst 10 m. bredt over Fortauget.
Denne Sag kan ikke kunne expederes før, fordi
Ansøkningen maa sendes tilbage for Rektandring i en anden
Retning.
Kristiania 4de Novbr. 1903
O. Bjelke Stoltenberg

REGULERINGSCHEFEN 199/3 CHRISTIANIA

Saafremt Indretningen opnæves i Gade-
linien - 3,00 m. fra Murvæggen og i 1ste Kvede,
vides intet at bemærke.
Kristiania 5te Nov. 1903
E. Bjørnes
Ing.

23

891
1903

Oversendes Bilage Hr. Overinge-
niør Rosheuvel med Forespørgsel, om,
den for omhandlede Grund paabudte Opar-
beidelse af Fredrik Glads Gade er tilfredsstil-
lende udført i Overensstemmelse med vedlagte
Gjenpart af Skrivelse fra Magistraten af 24de Juni
1902.

Kristiania 19de Oktober 1903
O. Bjelke Hotterneuen

891. Tilbagesendes med Bilag Hr. Byg-
ningsinspektøren med Oplysning, at det Eiendom
af Nr. 14 Meinichs Gate paalagte Gadearbeide
er udført under Veivæsenets Kontrol og efter
Afslutningen godkjendt.

Kristiania Veivæsen den 24 Oktober 1903.

J. Christensen.

Fimann Dahl.

Tilbagesendes den øvrede Sundhedskommis-
sion i Anledning Anskrivningen om Forbyggelse for
at anbringe Pissoir paa Gaardspladsen i vedlagte
Skrivelse fra Ovennævnte Bygningsraad af 15 ds.
Bl. XXXVIII.

Kristiania 23de Oktober 1903.
O. Bjelke Hotterneuen

22.

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til foranstående.

Kristiania sundhedskommission, 1ste oktober 1903.

Efter bemyndigelse

C. Pram

Juncker

819
03

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommission idet jeg kun oplyse om at de ved foregående klager påberåbte private Mangler ved Klosettene i nævnte Trappeopgang og med Forespørgsel om ikke Tilladelse nu kun gives til Indflytning i de i min foranstaaende Paategning af 29de forr. Md. nævnte Leiligheder.

Videre henvises til de foreløbig vedlagte Andragender af 5te ds. angaaende de forsmaa Kjøkkener og Grundspladsens Afdækning.

Det Kjøkkenerne i Eiendommen Frederik Glads 9d ikke har fået 6 m² Gulvflade var allerede paatalt tidligere, og der var givet Paalæg om, at disse Kjøkkenstabene, hvorved Arealet er blevet blive øket.

Kristiania 2den Oktober 1903

C. Bjelke Flintermann

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at bygningen tages i brug. Sundhedskommissionen frafalder ikke kravet paa, at gaardspladsen belægges, men anbefaler dispensation fra bygningslovens § 42, 4 forsaavidt betræffer enkelte kjøkkener, hvis gulvareal af bygningsinspektøren er opgivet at være 5,97 m².

Kristiania sundhedskommission 17de oktober 1903.

853
1903.

C. Pram
Sek.

Juncker

N. D. J.-No. 93. 1902

21

BRANDINSPEKTØREN
B. J.-No. 969
1903
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument 6

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 14 Marienlyst Gade

Indleveret ..... Attesteret .....

Overensdes den af Branddirektionen i sin Skrivelse til Bygningsraadet af 27de August d. A. givne Anledning erklærer undertegnede herved at have besigtiget de tre Leiligheder tilvenstre for den midterste Trappegang i 2den Sal af 4de Etage beliggende i den nu i anden Fløi værende østre Halvdel af Bygningen angaaende Gaardspladsens Befæstning, og at Eieren kan fortsætte paa Stedet, da den ikke er brudt, men gjennem et meget fast Skille paa anden Maade.

Kristiania 30te September 1903

O. Bjerke Hoffstrømmen.

Bygningen undersøgt. Toilet i gavlen mod Fredrik Glads gade ligger under terrænet. Klosakkummen maa pumpes. Bryggerhusgulvet ligger lavt. Gulvet under porten og trappen maa betoneres. Gulvet ellers omkring vaskledningerne i kjøkkenerne. Klosetterne er ikke ildfaste. Mere lys maa anskaffes i en række entreer og i trappeopgangene. Kjøkkenerne i fløien holder ikke 6 m². (5,73 m²) Europæer anser ikke afvent. Kristiania den 1. Oktbr. 1903

Bendt Larsen.

for en Del af 1ste Etage i Huset mod Fredrik Glads Gade, i det jeg forövrigt skal henvise til de efterfölgende Beskrivninger.

Kristiania 2den Mai 1903

O. Bjelke Hoffermann

969 IV
02.

Overrettes dette Bygnings-Kommissions Som Bestilling foreslaas:

Dispensation fra Bygningsloven § 43 med- delelse for det mod Gaardspladsen beliggende Kjökken.

Kristiania den 2den Mai 1903.

G. Bull

Kgl. Res. 15/5 1903.

Skeibrok

969 IV
02

Bygnings-Kommissionen har besluttet:

Dispensation fra Bygningsloven § 43 meddelt for det mod Gaardspladsen beliggende Kjökken.

Kristiania den 15. Mai 1903.

G. Bull

Skeibrok

„ Terrainforholdene maa betragtes som Halvkjelderetage.-
„ Det bemerkes at den paaen Vinduerne ved Siden
„ anbragte Lysaapning, hvis Bund ligger c. 80 m. under
„ Fjeldlaget. - Den vedlagte Tegning viser ligge Huset
„ i Hjørnet ca. 1,00 m. over Gaardsrummets terrainet. -
„ Lysaapningen kunde være 19 gjøres Afløb til Kloak."
„ Christiania 22 April for Kommunen
(sign.) Chr. Wiesther."

Tilbageskrives den ærede Sundhedskommission i Anledning af i Eieren's ovenstaaende skrivelse nævnte Paategning af 22 ds. indeholdte Andragende om Dispensation fra Bygningsloven's § 43 paa Grund af Beliggenheden af 1ste Etages Hul under Gaden i Hjørnet ved Fredrik Stangs Gade. Den vedlagte Tegning (Facade) har Bl. XXXIII, og den projekterede Aabning langs denne Facade er herfra antaget med Rødt i 1ste Etages Plan.

Kristiania 23de April 1903
A. Bjelke Holtermann

Sundhedskommissionen har fattet følgende
Beslutning
„ Dispensation fra § 43 anbefales indvilget
forsaavidt betroffen det mod gaarden liggende
kjøkken."
Kristiania sundhedskommission, 30te April 1903
Efter kommissionens bemyndigelse:
A. Perun.

KOMMUNEN
J.Nr. 565
03
INGENIØR

Tilbageskrives Hr. Bygningsinspektøren i Anledning Eierens ovenstaaende skrivelse nævnte Paategning af 22de fra Mdl. med Andragende om Dispensationen fra § 43

Herved meddeles at den resterende Del af Bygningen
Matr. Nr. 14 Mellemeies Gade nu skal paabegyndes i Over-
ensstemmelse med de for ophævede Bygninger.-

Vedkommende meddeles at Gadespørgsmaalet er
ordnet tilfredsstillende.-

Kristiania 30 Marts 1903

for Overretten
Sign. Chr. Wiesener.

Mr. Schwensens Gade 4.-

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspecteur Hansen's Anmeldelse af 20de ds. om Fortsættelse af Bygningsarbeidet paa Matr. Nr. 14 Mellemeies Gade, hvorved Sagen er tilbage.

Idet jeg herved vedlegger Erklæring af 23de ds. fra Hr. Chr. Wiesener som Auctionarius, og til den heri omtalte Rapport af Skorstensfeier Magistratens af 30te ds. No. om at Opmaalingen af Fredrik Glades Gd. er ordnet, skal jeg anbefale, at den resterende Del af Bygningen tilladtes udført.

969 III / 02 Kristiania 8de April 1903

O. Bjelke Holtermann

Den resterende Del af Bygningen kan tilladtes udført. Indberetning naar Bygningen er færdig imødeses fra Magistratens Skorstensfeier af 31/3 03.

Kristiania 8 April 1903

J Bull

I Henhold til Bygningslovens § 43 undertegnede herved om Tilladelse til at benytte det med Baraden vedkommende Fjerkræ den tilhørende Indhegning den ligger ovenfor med Baraden i Fredrik Glades Gade, der paa Grund af

N. D. J.-No. 93 1902
Bilag.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 969
1902
KRISTIANIA

17

BYGNINGSCHEFEN
140
03

Expeditions-Dokument 5te

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 14 Meinichi's Gaade.

Indleveret ..... Attesteret .....

Overensdes den anede Sundheds Kommissions Skrivelse i Henhold til Bygningsloevens § 27 jvf. 13, idet jeg skal gjøre opmerksom paa, at denne nye opførte Del af Bygningen ikke fuldstændig er Tagt i Vand uden Tilladelse herfra; men jeg finder det mest hensigtsmæssigt i dette Tilfælde, da Bygningen vanskeligt kan fordres til Besigtigelse uden ved Modtagelse af Kloakanlægget, og naar dette først er gjennemført vil, saa er dette atter ved Kommunens Overlæggers Ophør.
Indskydningen er skeet efter anvendte Dele.

Kristiania den 18de Februar 1903
O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under Henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at bygningen tages i brug. De paapegede mangler ved kloakkerne og kjøkkenet kan udbedres til vaaren.
Kristiania sundhedskommission, 9. marts 1903.
Ærbødigst.
A. Blom

J.No. 120 03
(AGENT)

16

KRISTIANIA 424 KJØBSTAD

1992 I.

Sendes med Bilag 2den Udfærdiget til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 19 December 1902.

Chr. Andersen

Einar Blakstad

STADSINGENIØREN 2019 – 02 – I

424.

Tilbageskrives med Bilag Stadsingeniøren, idet man tillader sig at anbefale det fremsendte Kloakarrangement for № 14 Munkedamsveien approberet.
Kra. Vand- og Kloakvæsens Kontor den 24 December 1902

J. Stormer

Chr. Nilsen

2019 I.

Tilbageskrives med Bilag Hr Byggeinspektøren
for Norre Distrikt, idet det fremsendte Kloakarrangement
for № 14 Munkedamsveien godkjendes.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 24 December 1902

C. Chr. Nielsen

Bemærkninger

Ved d. undertegnede indbragte Sag angaaende Tilladelse
til Indretningen af Vandklosetter i Ejendommen
№ 14 Munkedamsveien samt Tilladelse for Ejendommens
Ejer til at lade paa Matr. № 14 Munkedamsveien gjøre
Bygning. – Som overensstemmende hermed skal jeg tillade mig
herved at anføre følgende: Nemlig at ovenstaaende Del af Sagen
angaaende Indretningen af Vandklosetter og Tilladelse
hertil er blevet fuldstændigt tilstillet mig fra Ommeren.
Vedrørende herved paa den anden Byggeinspektøren Anmodning
bemærkes med nogen Nøiagtighed
Kra. 14/3 – 03. (ingegl.) H. M. Nordheim

15

Tilbageendes Hr. Bygningsinspektøren i Anledning Eieren forelagte ændrede Plan. Tegning af Vedr. Den Gang, som der siges om midlertidig at udføre af Pudsing istedet for Mur, er den naturlige Afslutning af Vaaben mod Øst i Murene, hvilken dannes ved den opførende Del af Bygningen. Jfg henvises forøvrigt til foranstaaende Approbations paategning af 7de August.

Ansøgningen kan formentlig ikke tillades, da det maa være stridende mod § 29 2 at lade den nu anført opførte Del af Bygningen [illegible] have en Ydervæg, der ikke bestaar af Sten, medens den øvrige Del af Bygningen kun bliver opført, og paa denne er endnu intet Vedkommende paategnet.

Kristiania d. 17de Septbr. 1902

969 [illegible]

O. Bjølne Hoffermann.

Foranskr. Bygningen taget i Brug for den nu opførte Del. Bemærkes ikke den nedbrændte Del af Bygningen er opført mod Gaden og paa den Side mod Nabobygningen. jfr. Bygningsloven § 29 pos. 1. cf. § 28. —

Andragendet kan derfor ikke imødekommes.

Kristiania den 20de September 1902.

G Bull

Thaulow

STADSINGENIØRS 1902 – 02 KRISTIAN

Tilbageendes Hr. Stadsingeniør over Anledning medfølgende Skrivelse af dags Dato fra Arkitekt C. Blumenthal angaaende en forandret Maaleplan for den nu opførte Del af Bygningen, en Plantegning for Maaleren medfølger Bl. XXVIII.

Kristiania d. 18/9 1902 O. Bjølne Hoffermann

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspecteur Andenæs Anmelderens foranstaaende skriftlige Paategning af 11te d.s. angaaende Gaardsrummets Bredde, og under Henvisning til Sundhedskommissionens Beslutning af samme Dato i denne Anledning.

Kristiania 13de August 1902.

674 - VII
02

C. Bjelke Holtermann

Oversendes den ærede Bygningskommission Overensstemmende med Sundhedskommissionens Indstilling Foranlediget:
Dispensation fra § 40 pct 2 meddeles.

Kristiania 13. August 1902

G Dues

4/8 1902.
169
02.

Bygningskommissionen har besluttet:
Dispensation fra Bygningslovens § 40 pct 2 meddeles.
I Henhold hertil approberes Anmelderens foranledigede Henvisning til Skrivelse af 8. August d.a.

Kristiania d. 13. August 1902
I Bygningschefens Fravær
Brandrud

Anmelderens Paategning af 16/9-02

Herved anmoder den ærede Bygningskommission om at ville foretage Syn over Gaarden paa Løkket, med Hensyn til Adkomsten dertil med Brandvæsenets videre, hvorfor jeg herved forpligter mig til at opfore den vedtagende Del af Bygningen snarest muligt.

H. J Andreasen

No. 95 1902
Bilag.

B. J.-No. 674 / 02 — 969 / 02

13



Expeditions-Dokument 4.

angaaende Vaccinogeheur

paa Matr.-No. 14 Meinichs Gade

Indleveret Attesteret

Anmeldereus Paategning af 11/8 02.
Tilbagesendes til forevist Dispensation
fra § 40, 2, da den för bestemte Afstand
af 5,50 m. ikke kan opnaaes. Gaardsrum-
met bliver nu kun 5,20 m fra Bakkemu
da den oprindelige Gaardsplads kun
er 6. m.

F. Nicolaisen
dig m.

Tilbagesendes den anvendte Sundhedskommis,
sions under Henvisning til ovenstaaende dig,
nerede Paategning af Dags Dato fra Anmelder.
Christiania 11te August 1902.
O. Bjelke Holtermann

Sundhedskommissionen har
forhold saaledes Bemærkning:
Dispensation fra Bestemmelsen
§ 40, 2 anbefales.

11/8 Augusti 1902
Kristiania Sundhedskommission ved
Sekr. Bjørgvordes.
G. Bruun

Kra. Sund... Kristiania
J.No. 750 / 02
INGENIØR

Indk 12/8-02.

12

8/ Byggningens Taxde over ikke overskride 13,64 [illegible]
i Gadekapitalen.
9/ Byggingskommissionens Bestemmelse af 16de Juli
f. formeldende Vedtagelse af 1ste Juli
10/ Approbationskommissionens Bestemmelse af 1ste August
Om Betingelse af at formeldende Ligningsgrundlag
vil kunne Anvendelse approberes.

Byggetilladelse kan ikke meddeles
før Gades Specielle i Overensstemmelse med §14
er bleet samt Erklæring fra Ansvarshavende Arkitekter
er indkommet.

Kristiania, den 7de August 1902.

C. Bull

Tilbagesendes Hr. Byggningschefen under Henvisning til vedlagte herfra fremkommne Bilage, nemlig: Bl. XXI Erklæring fra Ansvarshaverende, Bl. XXII Skrivelse fra Byskriveren angaaende Taxte, sætning af forlangt Erklæring fra Gadeopparbeidelsen, Bl. XXIII Skrivelse fra Magistraten af 1ste ds. angaaende Gadeopparbeidelsen, og Bl. XXIV Gjenpart af Magistratens Skrivelse af 30te Juli til Byfogden om Magistratens og Formandskabs Bestemmelse angaaende den samme.
Endelig Approbation kan nu formeldes meddeles.

Kristiania d 7de August 1902.

O. Bjelke Holtermann

6/14 VI
09
Under Henvisning til Foregaaende af 7. d. M. og under Forudsætning af de deri angivne Bemærkninger vedlægges af Stadsarkitekten til Befølgelse, approberet Stadsarkitekten.

Kristiania 8. August 1902

C. Bull

76/12

Forelegges den vrede Reguleringskommission.
Den ansøgte midlertidige Dispensation fra § 7 foreslaaes meddelt i Tilslutning til Byggnings-Kommissionens Anbefaling.
Kristiania 18de Juli 12.
Theodor Gallus.

221/07

Tilbagesendes Hr. Byggningssjefen. Reguleringskommissionen har idag meddelt den ansøgte Dispensation fra § 7 paa den af Byggningskommissionen anbefalede Betingelse.
Kristiania 19de Aug. 12.
Theodor Gallus.

Ved Behandlingen bemærkes:
Bygningen er opført uden Tilladelse og staar delvis over Byggelinien.
Den Kontrolbelastning for Balkonadebyggerne skal der i Mjøsens indbygges 1000 K.P.S. pr. Kvadratmeter.
Balkonadebyggerne anmodes alle Byggesaker skal forsynes med Underlagsplader.
Alle Jernkonstruktioner skal indbefattes med Rubrik ifølge Cirkulær.
Kristiania, den 6. September 1912.
Tor Johnson Bendz
W. Berger.

674 V/07

Ved Anmeldelsen bemærkes følgende.
1/ Byggetilladelsen betinges Paategning af 18de Mai d.A.
2/ Brandvæsenets Paategning af 6te Juni angaaende Murtykkelse.
3/ Sundheds-Kommissionens Bestemmelser af 8de Juli og Paategning af 17 Juni.
4/ Foranstaaende Paategning angaaende Konstruktionen.
5-6/ Tilladelsen af 19de Juni Punkt 2 og 6.
7/ Boder under Trappeanlæg maa ikke eller Rummet helt udskilles ifølge Paategningen med Mjøsveien og overholdes efter § 47 2.

Byggetilladelse vil ikke kunne meddeles før Erklæring fra Lensmanden foreligger.

Kristiania 8-7-1902
for Byggningsinspektøren
Th. Tolstrup.

674 III
02

Overrækkes den ærede Byggnadskommission som Resolutionsforslag.

Dispensation fra Byggningslovens § 40. pas 2 med Hensyn paa Betingelsen af at Gaardspladsen Bredde udenfor Nabomen skal være mindst 5,60 m i Stedet for § 58 bestemmes:

a) Indbygning og Skillevæg mellem tilbygningerne bliver at udføre af ildfast Materiale.

b) Enden tilbygningen ikke belegges fra Nabogrænsen med mindre Lysaabningen forsynes med Jernglas mindst 5 mm tykt og med 10 m Maskevidde.

c) Leilighedernes Døre maa ikke betinges med Lukke.

Dispensation fra Byggningslovens § 7, 1 Alinea, at tillade at den ene Halvpart af Byggningen agtes opført paa anbefalet [redacted] istedetfor paa Nabogrænsen, paa Betingelse af at Indbygningen forsynes.

Kristiania 9de Juli 1902
Byggningsinspektøren Fraa
Thaulow

Dok. 674 III-1902-7
02

Oversendes Hr Reguleringsinspektøren i Anledning af Eierens Ansøgning om Dispensation fra § 7 da Deres en Del af Huset N° 5 agtes opført paa Byggningskommissionens Grund under 16 m. v. S. anbefalet saadan Dispensation paa Betingelse at Gaardvæggen forsynes.

Kristiania 17de Juli 1902 GBull

93 – 1902

B.V.-No. 674 02

9

364 02

Expeditions-Dokument № 3

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 14 Meinichs Gade

Indleveret Attesteret

Tilbageerindes Hr. Bygningsinspektøren ikke den
heromhandlede Tegning for den ansøgte Kvist med
medfølgende Beregninger af samme Bæreevne.
Tegningen af Kvisten for den tilbygte Del af Baghuset er ogsaa medfølgende.
Sundhedskommissionen har anbefalet Dispensation fra § 40-2.
Kommunelægens Udtalelse om, for det første, blot at udføre den Del af Bygningen, hvorom ikke at kunne anbefales, og gjør man i den anledning opmærksom paa de medfølgende Beregninger angaaende Gadeoperbreddelsen.
Nabobalkonerne maa anbringes i Henhold til § 54.
Forøvrigt henvises til Sundhedskommissionens Paategning af 6te Juni angaaende Indretningen, samt til Sundhedskommissionens Paategning af 8de Juni og til Forskrifterne 2-6 og 9 i Indstilling af 19de/6

som Følge af Tegningernes lange Bortelån
(ca 4 Uger)

Denne Halvpart, der agtes paabegyndt først, er udgravet og er beliggende mod Meinichs Gade fra Nabogrundens til Sidebygningen.-

Ærbødigst Paulsen
dig.

Tilbagesendes den anmeldte Sundhedskommissions under Henvisning til Anmeldelsens ovenstaaende skjønnede Paategning af 30te forr. Md. med ærbødigt mye Pluser, og Ansøgning om Dispensation fra § 40 2.

Kristiania 1ste Juli 1902
O. Bjelke Holtermann

SUNDHEDSKOMMISSIONS J.-No. 106 02 BYGNINGSKONTOR

Sundhedskommissionen har fattet saadan Beslutning:

"Dispensation for bygningslovens § 40, 2 anbefales indvilget paa Betingelse af, at gaardspladsens bredde til baglænset Sider mindst 5,5 m som paa den forrige plan. Det forandrede Rørarrangement anses meget heldigt samt med hensyn til ventilation som hensigtsmæssigt. Dørene X og Y i kjøbmandsbiken kan ikke tillades. Da etagehøiden er liden og gaardspladsens bredde er knap, bør midtbalkonen anbringes i hvide med vinduerne. Foranstaaende henvises til sundhedskommissionens beslutning af 17de Juni d. a.

Kristiania sundhedskommission 8 Juli 1902

KRA. BYGNINGS-INSPEKTIONS J.No. 617 02 INGENIØR

Indk 8/7 02

Bedømmelsen: § 47. Lovsforslaget foreslaaes vedtaget
Resolution.

Planen kan ikke godkjendes med § 47 pos 8 ikke approberes. ligesom man heller ikke kan anbefale Andragende om Dispensation.

Kristiania 24de Juni 1902.

Bch 25/6 1902 Bull

Brandrud

674 II
02

Bygnings-Kommissionen har besluttet:
Planen kan ikke godkjendes med § 47 pos 8 ikke approberes. ligesom man heller ikke kan anbefale Andragende om Dispensation.
I Henhold hertil tilbagesendes Ansøkningen til fornøden Behandling.

Kristiania 26de Juni 1902.

G Bull

Brandrud

Ansøkningen Paategning af 30/6-02
Vedlagt fremsendes nye Planlegninger, idet der i Stedet for de før angivne Trappe-characteer agtes anbragt Balkoner i de 3 øvre Etager.
Paa Grund af den længst fremskredne Tid anseges der erholdt Tilladelse til kun at opføre den halve Del af Bygningen, til Tegnet mrk "A". Planerne erkjender man mindig at lide Hus staaende paa den ejendommelige Del af Tomten, og har man ikke kunnet nedsætte dette andre

Overensdes Kr. Byggningschefens under Revisionen til de foranstaaende Paategninger, idet jeg forøvrigt skal bemerke følgende:

1) I Henhold til Reguleringschefens Paategning maa Gadearbeidslaan maa ordnet i Henhold til § 14., førinden endelig Approbation eventuelt kan meddeles.

2) Ved Fundamenteringen haves kun at bemerke, at Gulvene maa føres ned til 2,50 m under Gaden. Grunden bestaar her af meget haard Grusblandet Lere.

3) Kumjernene i Kjøkkenerne faar en tilstrækkelig Rand, derover Piben skal flyttes, som foreslaa, et af Sundhedskommissionen.

4) Der maa anlægges særskilte Ventilationsrør for Klosetterne uafhængigen af Kjøkkenrørene.

5) I Anledning de angivne Mellemtyper maa Gaardsfacaderne som afkommet til den 2den Trappe; og hvorom der nedlægger særskilt Andragende til Byggningskommissionen, skal jeg henvise til Brandinspektørens foranstaaende Paategning af 18de ds, samt oplyse om at jeg personlig har seet disse Projekt paa et endnu tidligere Stadie og fundet dem meget brugbare.

6) Portrummet maa overhvælves i Henhold til § 47 2/3 og § 42 2/4

7) Erklæring fra Ejeren vedkommende forligger ikke.

Kristiania d 19de Juni 1902

674/021. O. Bjølstad Hoffstad

Overensdes den ved Byggningskommissionen i Henhold til Byggningsloven § 58.

Byggningen forskjellige Leiligheder kan adgang til en Trappe medens den i § 48 paa 8 paabudte adgang til 2 Trappe ogsaa opfyldt ved Gaardens Trappeforbindelse med Kjælderen. Et saadant Arrangement kan ikke skjønnes at tilfredsstille

N. B. M. 93-1902
Bilag.

674
02
KRISTIANIA

275
02

5

Expeditions-Dokument II

angaaende Vaccinegelius

paa Matr.-No. 14 Akersveien Gade

Indleveret 7-5-1902 Attesteret

1053-02-I

Anmeldelsen tilbagesendes Hr. Stadsingeniøren i Skrivelse til Ansøgeren. Kristiania 17-6-02.
O. Bjelke Stattermann

1053 I

Tilbagesendes Hr Bygningsinspektøren i Vestre Distrikt.

Da jeg behandlede nærværende Bygningsanmeldelses modtog jeg Opmærksomhed paa, at man, for at opfylde Lovens § 47 om Adgang til 2 Trapper, istedetfor den ene Trappe vil erstatte den med Jernstige udenpaa Bygningen. Da denslige Indretninger kun er tjenlige til Brug for Brandfolk og lignende, maa man bestemt fraraade, at paadanne Stiger tillades anbragte istedetfor Trapper, idet Brugen af dem i Tilfælde gamske vist vil forvandles Fare for Menneskeliv.

Kristiania Branddirektorat, 18de Juni 1902.

C. A. Andersen

1. Over hele Loftet belmer at anbringe Brandgulv.
2. Alle Entrévægge, Vægge mellem Kjökkener og mellem Natoleriligheder forövrigt udføres ildfaste, enten som Murvægge eller af Rabbitz.
3. Entréer maa ikke skaffes Lys ved Vinduer i Kjökkener, dörene, medmindre særlig anvendes Traadglas af mindst 8 mm. Tykkelse og med ne Maskevidde ikke over 1 cm.
4. Leilighedernes Gange og Vægge maa ikke panneles og bekrækkes med Lærred, ligeom Gangene maa rappes.

Kristiania Stadingeniörkontor, 5te Juni 1902.

O. H. Arnesen

Teodor Blakstad

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40 2 anbefales indvilget. Forlagte regler for indredning af kjökkener maa befølges. Ventilationen bør foregaa direkte til gaarden, som med rød blyant paa de øvre etagers plan anbydet. Vinduet i 1ste etage og de tilsvarende kjökkener i de övre etager gaar ukhldige lysforholde. Trappenumrene bör vendes. Gaardspladsen maa belægges med hugget gadesten eller gives et andet dertil egnet dække. Det pissoir bör anbringes længst muligt fra beboelsesrum. Dörene 2 mellem kjödbutikken og gangen samt kolonialbutikken tillades ikke. Forlagte regler for anlæg af kjödbutikker maa befølges.

Kristiania sundhedskommission, 17. juni 1902.

O. Bull
Bull.

KRIG. SANITETSCOMMISSIONS
Journ. 545
1902
INGENIØR

Anmelderens Paategning af 22/5 - 02.

Tilbageleveres Hr. Bygningsinspektøren, idet vedlagte fremmedes nyt Snit, vedrørende Kloakken Hotel i Gaden. Bygningen er løftet saaat Kjældergulvet bliver liggende i den paabudte Høide over Kloakken.

Veiskeen i Kjøkkenerne i Stuen anbragt paa det anviste Sted og Kloakafløbskummen fra Bryggerkummerne bliver udført af Y" Rør.

Eidens Politikammer
Sigen.

KRISTIANIA
189
1902
VAND-OG KLOAKVÆSEN

Tilbageleveres Hr. Overingeniør Brodtkorb under Henvisning til Anmelderens overstaaende Paategning af 27de ds. Det nye Snit har Bl. Nr. XI

Kristiania 28de Mai 1902
O. Hjelle Hetterneuen

950-02-I

Tilbageleveres med Bilage Hr. Stadsingeniørens, idet man i Henhold til Anmelderens Paategning af 27de f. M. og de heri anbefalede Forandringer af Ledningen og Veiskeen anbefaler Kloakarrangementet i Nr. 14 Thorvaldsens Gade approberet.

Kr.a Vand- og Kloakvæsens Kontor, 4de Juni 1902.

A. Brodtkorb

950 I.

Under Henvisning til Overingeniørens foranstaaende Erklæring approberes Kloakarrangementet i Nr. 14 Thorvaldsens Gade. De i Bygningsloven § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges. — Da Bygningen nærmest maa skilles i Klasse med Arbeiderboliger, vil man som Branddirektør forudsætte, at Vedkommende gives følgende Paalæg:

KRISTIANIA
163
1902
VAND-OG KLOAKVÆSEN

2.

775 I.

Oversendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 13de Mai 1902.

O. H. Amdam
Kontorchefen

Tilbagesendes med Bilage Hr. Bygningsinspektør Stabrumann med Bemærkning, at Kjøkkenvandet i 2den, 3die og 4de Etage i Kjøkkenet X maa af Hensyn til Parkindkjørselen flyttes saaledes, som herfra anbydet. Kloakstikkene fra Bryggerhusbygningen maa lægges af 4" Rør ikke af 3" som vist.

De Gaskloakken nær ligger ca 2,40 m. under vedkommende Gade paa det Sted, hvor Bygningens Udtrædskloak er vist, saa maa Kjældergulvene høies; men da det vedliggende Snit ikke angiver paa hvilket Sted gjennem Bygningen, det er høist, man maa ikke agte hvorvidt Kjældergulvene maa høies. Man skal derfor anmode om at denne Mangel paa Snittet maa blive rettet.

Hr. Vand- og Kloakvæsens Kontor 21de Mai 1902.

A. Brorson
Ingeniør

KRISTIANIA
189
1902
VAND-OG KLOAKVÆSEN

Tegn. er tilbagesendt Anmelderen til Meddelelse af Tegningsprocessens overensstemmende Saadanne, og til dertil følgende foranledn. Forandring af Tegningerne.

Kristiania 24de Mai 1902
O. Hjelle Stabrumann

Herr Hans Haugerud,
Schaftegt. 11,
OSLO-2

14. februar 1972

Ingeniör Hansen

KLH/GL 72/278

Amtmann Meinichs gate 14.
Innredning vannklosetter i 1. 2. 3. og 4.etasje.
Byggherre: Hans Haugerud.

W.C.rommene er for små. W.C.rom med servant må være minst 1,10 x 1,30 m, og rom uten servant 0,80 x 1,10 m. Spesielt uheldig blir forholdet i de høyere etasjer hvor rommenes størrelse blir innskrenket p.g.a. kanalene fra de underliggende etasjer.

Nytt forslag imøteses.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

K.L. Hansen

G.nr. b.nr. Hnr. nr.	Arbeidssted
72 278	Nordseaen Mineselskap

Ifg. Hurtigrute-
arbeidet utført
Ingen straff tidligere.
Vandelsattest innhentet
og lagt ved.
Forslag: Kr. 1.000,-
Bøter kr. 1.000,-
Subs. fengsel 20 dager.
Fast lønn.

Oslo, den 31/7 1972

[illegible]

Underskrift

O. b. 50 000 1-3* R. A.

Gnr. Haus Haugsund

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1	Avd. f. Maskinlogt.

Jnr. 74/278

Søppelkassen er nå på plass, men det står igjen og rydde opp på gårdsplassen.

Vi.T.

Oslo, den 20/9-72

Underskrift

Skj. C-11. 50 000. ANDYORD - 25/2/72

Fra/Navn: Hans Hansen

G. / b.nr. Mstr.nr.: 72 1278 | Arbeidssted: 14 Rudsveien Mjøndalen

Hansen nettet.

Han sier ferdig nå.

Oslo, den 9.3.73

Underskrift

Stil. C-11 50 000. ANDVORD - 2541272

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rørlegg. vannledninger i
1., 2., 3. og 4. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Tomt nr.
Wilhelmsens Industriarbeiderboliger		

Byggherre

Ansvarshavende

Norsk Hangarrom
Carl Berner
Oslo 2

KR/GS

Dato
16. mars 1973

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. 10.000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Amtmann Heinichs gt. 14.	Journalnr.: 72/278	Tegn. nr.: ~~1-2-3-4-~~ 5-6
Arbeidets art: Innredning vannklosetter i 1., 2., 3. og 4.etg.	Innlevert: 2/2-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Hans Haugerud, Schaftegt. 11, Oslo-2.		
Byggemelder: " " "		

Dato 6. april 1972. KLH/AS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til helserådets uttalelse av 17/3.72 som vedlegges i gjenpart.
Nye vegger av brennbart materiale må kles med tennverende kledning minst A-10.
Denne approbasjon gjelder kun innredning av w.c. Det forutsettes at planen forøvrig er i samsvar med eksisterende og tidligere godkjente forhold.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

for K.L. Hansen

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

5M. 8-17

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Amtmann Meinichs gate 14.	Journal nr.: 72/278	Tegn.nr.
Arbeidets art: Innredning vannklosetter i 1.,2.,3. og 4.etg.	Innlevert: 2/2-72	
Bygningens art		
Byggherre: Hans Haugerud, Schaftegt. 11, Oslo-2.		
Byggemelder: " " "		

KLH/GL

Sendes helserådet til uttalelse.

Det vises til dispensasjonssöknad av 9/3-72 og tegninger med våre stempel-nr. 5 og 6.

Oslo bygningskontroll, den 14. mars 1972

K.L. Hansen
ingeniör

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 MARS 1972

AHJ/JG.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Vi vil ikke motsette oss at størrelsen av w.c.rommene og felles ventilasjonskanal godkjennes.

Oslo helseråds avd.for boligbygiene
17. mars 1972.

J. Moseng.

A. Hjelmeland.

23/3

Stj. 8 it. 15000. Andvord. 21402/71.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter as
Postboks 1054, Hoff
0218 OSLO

Dato: 14.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201006002-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 14	Eiendom:	224/28/0/0
Tiltakshaver:	Stegg Eiendom	Adresse:	Løvenskiolds gate 8B, 0263 OSLO
Søker:	Andresen Arkitekter as	Adresse:	Postboks 1054, Hoff, 0218 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2012 av:

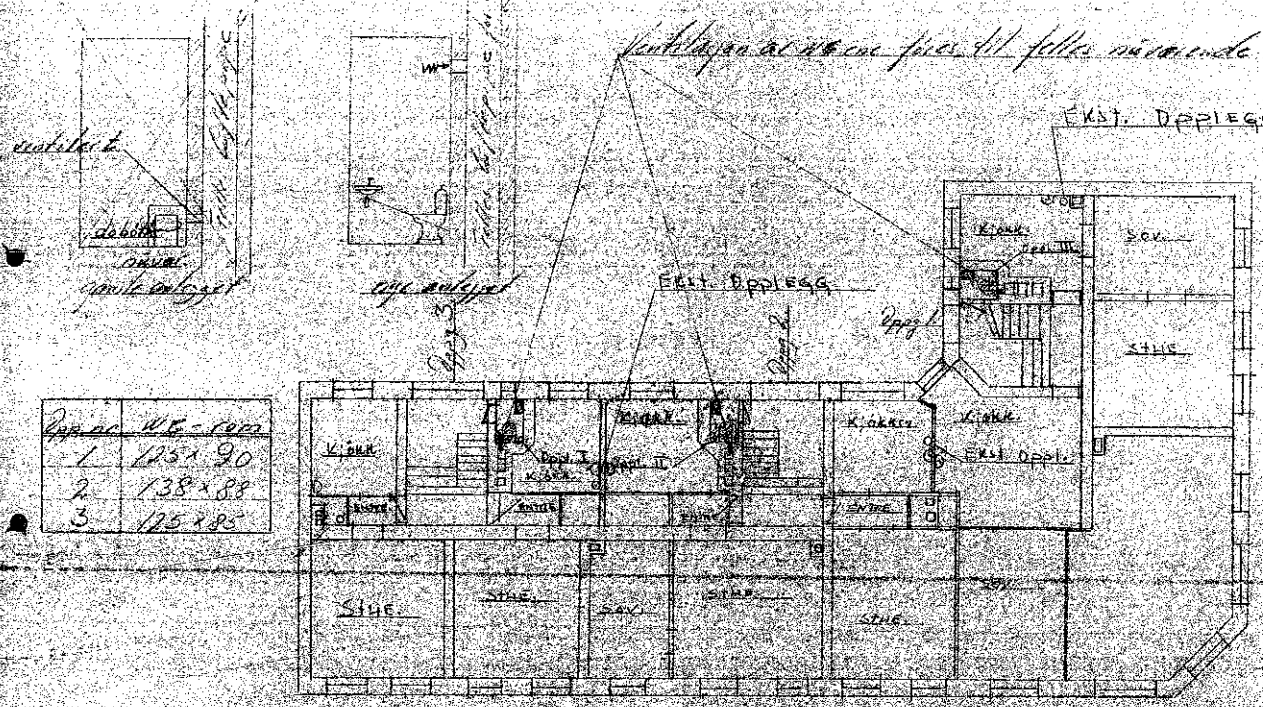
Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Stegg Eiendom, Løvenskiolds gate 8B, 0263 OSLO, alexloewe@hotmail.com

REDFOTOGRAFERT 19 X

Ventilasjon av WC-rom føres til felles nedenfor værbeskyttet ventilasjonspipe

Eksist. Dopplegg



Oppg. nr.	BRA - rom
1	103 x 90
2	138 x 88
3	125 x 85

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
10 MAR 1972

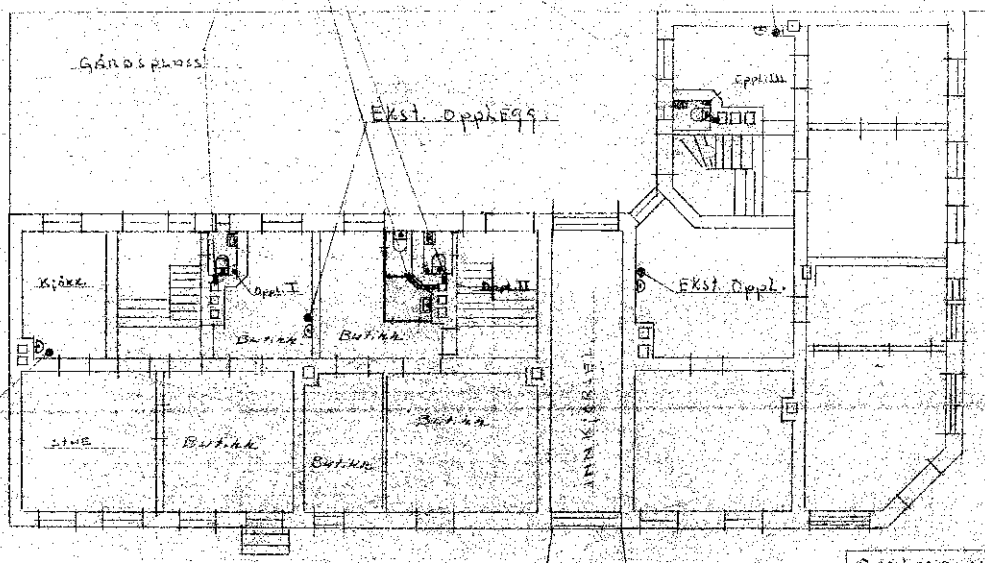
6

GRØNMANN MEINICHS GT 14
M. 1:100
Tegn. av 2. 3. 4. etg. 8/3-72

OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
10 MAR 1972

Eksl. Opplegg

Eksl. Opplegg



Eksl. Opplegg

5

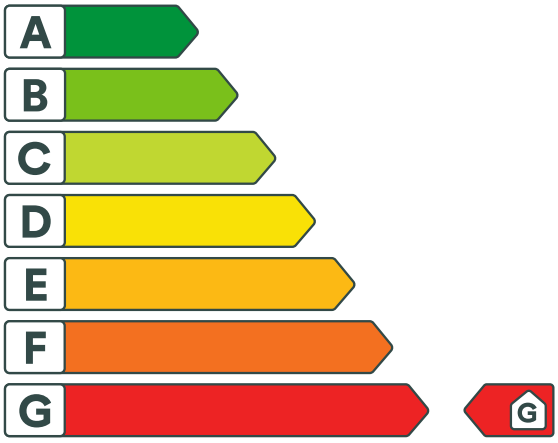
AMTMANN MEINICHS gt 14
SITU. PLAN M=1:100
6/2-72

enova

Energiattest



Adresse **Amtmann Meinichs gate 14A, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292028**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80549911**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **424,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **424,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 401 kWh**

Amtmann Meinichs gate 14A, 0482 OSLO

Detaljering

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

Amtmann Meinichs gate 14A, 0482 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 14 A, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 28, andelsnr. 15 i AMTMANN MEINICHS GATE 14 BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 922 50 477

E-post: hegeberg.thomstad@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.
