PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

AMTMANN MEINICHS GATE 19A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Amtmann Meinichs gate 19 A, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 25.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26191 **Eiendomsverdi ref nr:** IA8467

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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.

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner og peis.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,4 m².
Tremmefliser i treverk mot dekke.
Rekkverk i betong.

Flislagt baderom.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2018, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via vegglamper.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer tre boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

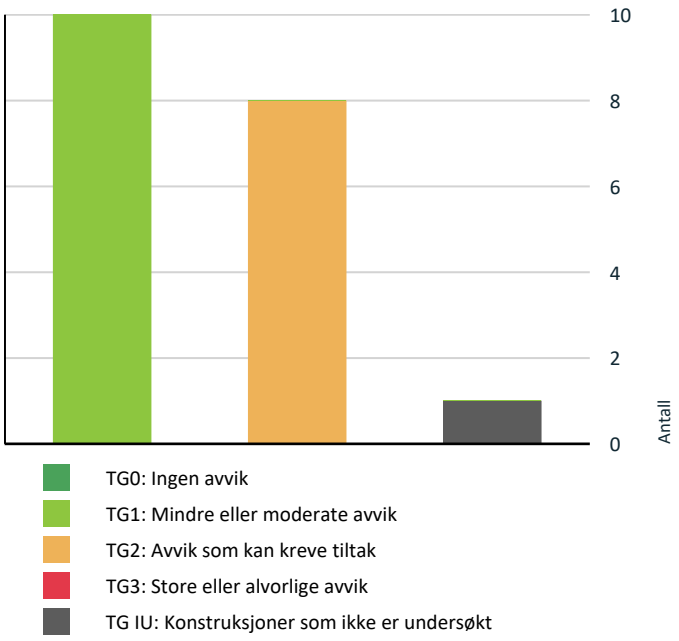
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1950

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,4 m².

Tremmefliser i treverk mot dekke.
Rekkverk i betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med pusset og malt fasade
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med stålplater (ikke besiktiget).
Støpte betongdekker.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1950, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,63 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Tilstandsrapport

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 17 mm gjennom hele rommet

Kjøkken:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca.12 mm gjennom hele rommet.

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
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt hjørnepeis i stuen.
Peisen har en hvitmalt overflate.

___

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

___

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og malte innerdører.

_____

Tilstandsrapport

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.

Eier opplyser:
"Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2008, hvor ny membran og nye fliser ble lagt, det ble, samt nye avløpsrør. I senere tid ble det (februar 2019) ble det gjort utskiftninger av alt interiør/møblement + tilkobling av rør (Flemming Johannessen AS) og montering av vifte (Alpha Elektro AS)"

Det er fremlagt ferdigattest for baderommet fra 2008.

Det ble i 2019 gjort mindre justeringer knyttet til utskiftning av alt interiør / møblement + tilkobling av rør samt montering av vifte.

———

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.

———

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 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.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Det er lokalt registrert hulrom under enkelte fliser. Forholdet vurderes til TG1 (som kan omfatte mindre avvik), da slike punktvise hulrom er relativt vanlig og må ses i sammenheng med mindre riss/lokal løshet uten at det foreligger tegn til funksjonssvikt.
Avviket anses ikke å ha teknisk betydning og det vurderes derfor ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.
Hjelpesluk i plast.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har oversteget halvparten av forventet levetid.
Tettesjiktet nærmer seg dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
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 anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal

slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor
(Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2018, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via vegglamper.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert over himlling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

2) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk, kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Dette øker risikoen for følgeskader og mer omfattende utbedringer.

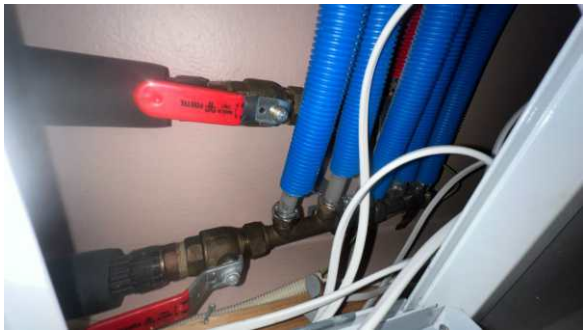
Tiltak:
Det anbefales å etablere et tett og vanntett fordelerskap med synlig, sikker drenering til rom med sluk.
Som et midlertidig tiltak bør lekkasjesensor og/eller vannstopperventil monteres for å redusere risikoen for skade ved lekkasje, i henhold til gjeldende TEK.

---

2)
Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

____

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

___

Det er fremlagt samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget.

___

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.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

3. 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?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

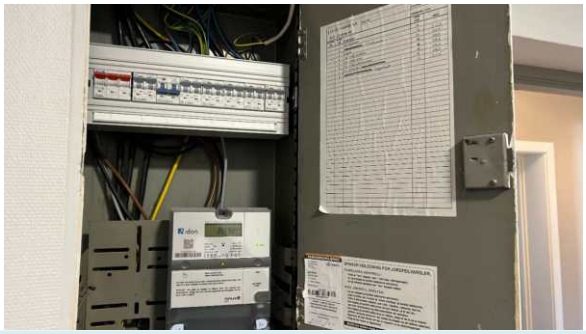
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen

Tilstandsrapport

er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en 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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

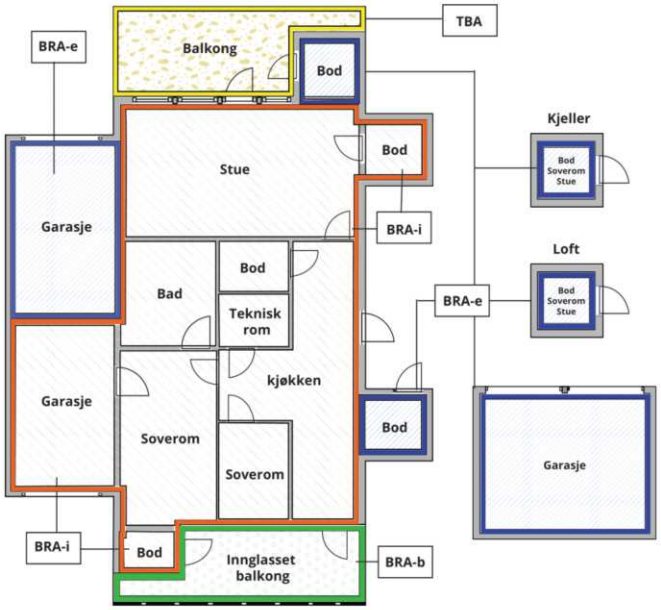
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	54			54	2
Kjeller (bod)		4		4	
Loft (bod)		3		3	
SUM	**54**	**7**			**2**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller (bod)		Bod 1), bod 2)	
Loft (bod)		Bod 3)	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 2,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier har påvist to stk boder i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod 1) er målt til ca 0,9m².
Boden er merket med nr 18.

Kjellerbod 2) er målt til ca 2,7 m².
Boden er merket med nr 28.

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 2,7 m².
Boden er merket med nr 25.

___

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

Kommentar: 2018 - Malt overfalter på alle rom og gulv byttet. Arbeid utført av Alfis Bygg AS
2019 - Nytt kjøkken. Arbeid utført av Alfis Bygg AS
2019 - Nytt bad. Arbeid utført Flemming Johannessen AS og Alpha Elektro AS (se beskrivelse under)
2024 – Nye vinduer i hele leiligheten og balkongdør. Arbeidet utført av Palmgren AS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	30		0	894.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Amtmann Meinichs gate 19 A

Hjemmelshaver
As Thygesonsgate 14

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med pusset og malt fasade
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med stålplater (ikke besiktiget).
Støpte betongdekker.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	
2	25.05.2026	

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.

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.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens 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 rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

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: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260289
Addresse	Amtmann Meinichs gate 19A		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Norum		

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?

13. Mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

8694858

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2008, hvor ny membran og nye fliser ble lagt, detble, samt nye avløpsrør. I senere tid ble det (februar 2019) ble det gjort utskiftninger av altinteriør/møblement + tilkobling av rør (Flemming Johannessen AS)

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 ved kopi:

Rapporter på utført arbeid og kontrakter med beskrivelse av arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bytte av membran ble gjort som en del av renoveringarbeidet i 2008 i regi av aksjelaget

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette ble gjort som en del av renoveringarbeidet i 2008.

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

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

Flytte av stikkontakt for vaksemaskin, opplegg og og levering av vifte med fuktføler, tilkobling av belysning i speilskap

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:

Se dokumentasjon vedlagt på tidligere spørsmål

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevheter i gulv på soverom

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

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

Det ble byttet vinduer og balkongdør høsten 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Palmgren AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Omlegging av el-anlegg og opplegg til kjøkken inkludert bytte av termostat, ekstra lampepunkt på vegg, ramme for dimmer på bad og montering av lampe i gang og overbank kjøkken

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:

Elsikkerhetsdokumentasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 19.05.2026

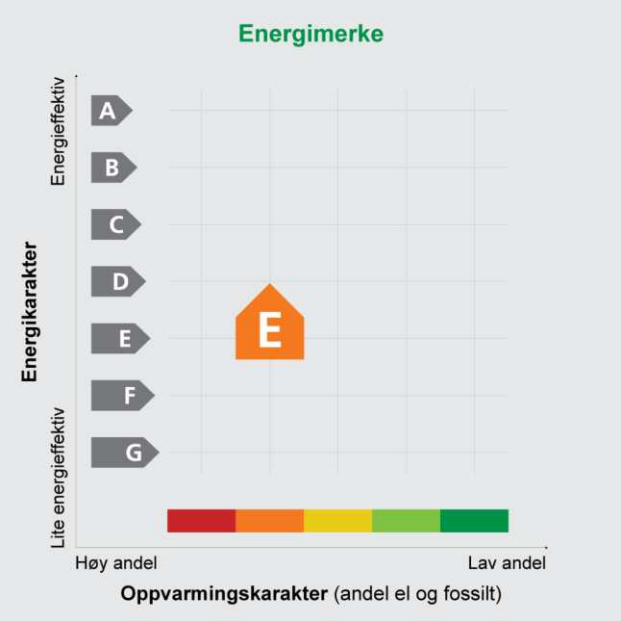
Signert av *Anne Norum*

Initialer selger:
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Amtmann Meinichs gate 19 A
Postnr	0482
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	30
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80549997
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1389947
Dato	02.05.2022



Innmeldt av	Mie Johannessen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Amtmann Meinichs gate 19 A
Postnr/Sted: 0482 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 02.05.2022 13:44:07
Energimerkenummer: A2022-1389947
Ansvarlig for energiattesten: Thygesonsg 14 AS
Energimerking er utført av: Mie Johannessen

Gnr: 224
Bnr: 30
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80549997

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Deres ref.: 9188212 Vår ref.: 4142-1-1404 Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Thygesonsgt. 14
Organisasjonsnr:	934798082
Aksjonær:	Norum, Anne
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	1404
Aksjeboenhetsnumer:	00015
Adresse:	Amtmann Meinichs Gate 19 A, 0482 OSLO
Aksjenummer:	15
Gnr.	224
Bnr.	30

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger 3 boder til hver leilighet. 1 på loftet, 2 i kjeller (en stor og en liten) Det er planlagt rehabilitering av vinduer. Kontakt styret for mer informasjon

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16362224660
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo:	3 539 464,58
Innfrielsesdato:	30.03.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16368834800
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	2 933 650,29
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 553,33,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 553,33

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	942,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 581,-
Annen formue:	33 097,-
Gjeld:	212 579,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16362224660
Restsaldo:	114 915,52
Kapitalkostnader:	2 495,64

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16368834800
Restsaldo:	95 246,60
Kapitalkostnader:	1 752,23

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 210 162,12,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Hans Otto Watne, e-post: thygesonsgt14@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4142
AS THYGESONSGATE 14

Velkommen til årsmøte i AS THYGESONSGATE 14

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4142

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS THYGESONSGATE 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Diego Berg Hernandez er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helene Rossow og Maja Eliza Eilertsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4142 Årsregnskap 2025.pdf
2. AS Thygesonsgate 14 - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Otto Watne

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

- Ivar Røise
- Magnus Grønset

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

- Fredrik Wilhelm Bråthen
- Jakob Eide

Styrets årsrapport

Det har i perioden vært avholdt fire styremøter, men mesteparten av kommunikasjonen i styret har foregått med e-post, telefon, sms og WhatsApp gruppe-chat. Samarbeidet i styret har fungert tilfredsstillende.

Det har gjennom året vært smått og stort som har dukket opp av vedlikeholdsarbeid.

Låsen i ytterdøren i oppgang A måtte repareres. Dersom det på sikt skulle bli behov for ytterligere reparasjoner, så vil det bli en rimeligere og enklere jobb når noe allerede er tatt, forklarte låsesmeden. En del enkeltbeboere har fått refusjon for å fikse deler av låsen til egen ytterdør også.

Videre så har det vært gjort reparasjoner på både tørketrommel og vaskemaskin.

Det er behov for større dunker til restavfallet, så det er bestilt to større dunker som kommer innen kort tid. Videre er det planlagt å få satt opp treskjul/le over både disse og papirdunkene våre, da vil det se litt penere ut. Større endringer i søppelsystemet er også drøftet, men bl.a. på grunn av risiko for skade på kirsebærtrærne så tror vi en mindre og enklere løsning er best.

I fjor høst hadde vi besøk fra Brann- og redningsetaten som var inne i nesten alle leilighetene som har vedovn. De sjekket også i pipeløpet fra loftet og lukene i kjelleren, og fant at alt så fint ut. Siden vi nå har helt nye vinduer så blir leilighetene tettere og det ofte behov for å åpne vinduer for å lufte ordentlig slik at trekken i ovnen blir god.

Vi har med støtte fra Enova fått levert en enøkrapport som det forrige styret bestilte fra Obos prosjekt med anbefalinger av tiltak for å bedre energiøkonomien i bygningen.

Det enkleste og rimeligste tiltaket som Obos Posjekt anbefaler i rapporten er å isolere vannrørene som løper gjennom kjellerkorridoren, og det er allerede gjennomført. Rapporten er publisert på Vibbo. Styret vil videre arbeide med å skifte ut dørene i kjellerkorridoren med moderne branndører som tilfredsstiller dagens krav til brann- og tyverisikring. Et notat om dette fra Firesafe vil også bli publisert på Vibbo. Ellers har det lykkes styret å få leiet ut næringslokalet til en neglsalong, så nå er det igjen liv i lokalet, og selskapet mottar en hyggelig biinntekt. Det er styret svært fornøyd med. Vi håper at neglsalongen vil være en stabil og varig leietager.

AS THYGESONSGT. 14
ORG.NR. 934798082, KLIENTNR. 4142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 683 025	1 453 890	1 683 024	1 683 000
Andre inntekter	3	159 375	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 842 400**	**1 453 890**	**1 683 024**	**1 683 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-7 856	-7 938	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 875	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-90 535	-87 055	-92 000	-94 000
Konsulenthonorar		-212 631	-246 557	-50 000	0
Drift og vedlikehold	7	-293 426	-3 108 534	-215 000	-215 075
Forsikringer		-99 536	-90 118	-100 000	-112 000
Kommunale avgifter	8	-313 488	-287 815	-325 000	-328 000
Energi/fyring	9	-86 295	-86 876	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 462	-94 680	-100 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-108 794	-142 050	-120 500	-113 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 386 733**	**-4 228 958**	**-1 164 960**	**-1 130 505**
DRIFTSRESULTAT		**455 667**	**-2 775 068**	**518 064**	**552 495**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 001	47 041	0	0
Finanskostnader	12	-387 492	-282 997	-442 000	-373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-358 491**	**-235 956**	**-442 000**	**-373 000**
ÅRSRESULTAT		**97 176**	**-3 011 024**	**76 064**	**179 495**

Overføringer:		
Udekket tap:	0	-3 011 024
Reduksjon udekket tap:	97 176	0

AS THYGESONSGT. 14
ORG.NR. 934798082, KLIENTNR. 4142

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	777 769	785 625
SUM ANLEGGSMIDLER		**777 769**	**785 625**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 482	986
Forskuddsbetalte kostnader		8 525	8 153
Driftskonto OBOS-banken		363 779	107 067
Sparekonto OBOS-banken		712 073	1 749 569
SUM OMLØPSMIDLER		**1 085 859**	**1 865 775**
SUM EIENDELER		**1 863 628**	**2 651 400**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap	16	-5 153 962	-5 251 138
SUM EGENKAPITAL		**-5 042 962**	**-5 140 138**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 547 545	6 711 450
Borettsinnskudd	18	199 850	199 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 747 395**	**6 911 300**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 645	24 936
Leverandørgjeld		24 775	853 091
Påløpte renter		92 774	2 210
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 194**	**880 238**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 863 628**	**2 651 400**
Pantstillelse	19	15 199 850	15 199 850
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026
Styret i As Thygesonsgt. 14

Hans Otto Watne	Maja Eliza Eilertsen	Magnus Grønset

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 683 025
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 683 025**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd - Oslo kommune	56 250
Tilskudd - Enova	103 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**159 375**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 325

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-204 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 625
Kostnader dugnader	-4 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-293 426**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-235 899
Feie- og tilsynsgebyr	-6 804
Renovasjonsgebyr	-70 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-313 488**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-86 295
SUM ENERGI / FYRING	**-86 295**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-3 269
Vaktmestertjenester	-38 400
Renhold ved firmaer	-56 929
Snørydding	-3 393
Andre driftskostnader	-993
Trykksaker	-743
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 325
Andre kontorkostnader	-386
Porto	-90
Gave, ikke fradragsberettiget	-505
Bank- og kortgebyr	-2 759
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 794**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739

Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 919
Andre renteinntekter	1 343
SUM FINANSINNTEKTER	**29 001**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-215 261
Pantegjeldsrenter	-172 206
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	**-387 492**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	777 769
SUM BYGNINGER	**777 769**

Tomten eies av selskapet
Gnr.224/bnr.30 M. flere

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 2024	793 561	
Avskrevet tidligere	-7 936	
Avskrevet i år 1%	-7 856	
		777 769
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**777 769**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	111 000
SUM AKSJEKAPITAL	**111 000**

Aksjekapitalen er på kr 111.000.
fordelt på 30 aksjer à kr 3.700,-
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-4 168 626	
Nedbetalt tidligere	505 228	
Nedbetalt i år	71 355	
		-3 592 043
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 951 947	
Nedbetalt i år	92 551	
		-2 955 502
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 547 545**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-199 850
SUM BORETTSINNSKUDD	**-199 850**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	199 850
Pantelån	6 547 545
TOTALT	**6 747 395**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	777 769
TOTALT	**777 769**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i AS Thygesonsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Thygesonsgate 14 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 925 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 3 AS Thygesonsgate 14 - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.04.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 3 Årsregnskap 2025 Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.04.2026 10:28:50

Signaturmetode

BankID (NO)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.26
Selskapsnummer: 4142 **Selskapsnavn:** AS THYGESONSGATE 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Diego Berg Hernandez er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helene Rossow og Maja Eliza Eilertsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans Otto Watne

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ivar Røise

☐ Magnus Grønset

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Wilhelm Bråthen

☐ Jakob Eide

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4142

AS Thygesonsgt. 14

Velkommen til generalforsamling i AS Thygesonsgt. 14

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4142

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Thygesonsgt. 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bård Nordseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4142 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marianne Zylla

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

- Bård Nordseth
- Maja Eilertsen

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

- Kristine Jun Grøttland
- Torstein Gustad Jørgensen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Zylla	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Styremedlem	Kristine Jun Grøttland	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Styremedlem	Bård Nordseth	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Varamedlem	Lars Andreas Mork Myking	Sandstuveien 48 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Thygesonsgt. 14
Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Thygesonsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934798082, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 30

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Thygesonsgt. 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det har vært et travelt år, hvor det har vært nødvendig å ta tak i flere akutte behov for vedlikehold. Samtidig har styret jobbet med å vurdere tiltak som følge av tilstandsrapporten for vinduer og balkongdører, som OPAK leverte i april 2022.

Vi har hatt månedlige styremøter (11-12 stk), flere anbudsrunder med befaringer i forbindelse med jobbene som har vært utført i selskapet, deltatt på OBOS' høstseminar mm.

Vedlikeholdsprosjekter /arbeid som har vært utført i perioden:

- Utskifting av vinduer og balkongdører etter sommerferien 2024. Vi viser til infoskriv og dokumentasjon i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling som ble holdt 20.-23.mars 2024.
- Rørleggerarbeid:
  Skiftet varmtvannsberedere, innvendig og utvendig hovedstoppekran, eldre blandebatterier på utslagsvaskene i vaskeriet, rør det lakk fra over inngangsdøra til vaskeriet mm.
- Belysning i fellesarealer:
  Eldre lysstoffrør og armatur er fjernet og erstattet med mer energibesparende ledbelysning.
- Oppgradering av felles utearealer/innearealer:
  Bygd platting og laget plen i bakgården, ryddet og fjernet gammelt skrot og ødelagte sykler mm fra fellesområdene, klargjort fellesbod som kan brukes til oppbevaring av redskaper og utstyr vaktmester har behov for å lagre, skaffet gratis hagemøbler fra Finn.no, som forhåpentligvis kan gjøres klare til bruk i årets utesesong (her trenger vi litt dugnadsinnsats).
- Byttet ut alle takluker på loftet og luftehatt og soil over næringslokalet.
  Dette måtte gjøres pga lekkasjer i høst og i vinter.
- Næringslokalet – revidert leiekontrakten for næringslokalet i tråd med dagens markedspriser og hatt befaring i lokalet. Leietaker ønsket foreløpig ikke å videreføre kontrakten. Styret sjekker nå mulighetene for salg av lokalet, jfr saken som ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling i mars 2024.
- Fortløpende håndtering av saker og henvendelser som har kommet på e-post og via Vibbo, bl.a om innbrudd i boder under A-oppgangen, merking av ringeklokker, porttelefoner mm.

HMS:

- Byttet ut pulverapparater og varslere i alle leiligheter, næringslokalet og i fellesarealer (der det var nødvendig) høsten 2023.
- Vi minner om at søppel eller andre ting ikke skal oppbevares i oppgangene, utenfor bodene eller i fellesarealer.

Endring i avtaler:

- NOVAK ble engasjert som fast leverandør av vaktmestertjenester fra oktober 2023. Tjenesten består av basistjenester, som ukentlig besøk og kontroll av arealene, fjerning av søppel, snørydding, klipping av gress etc. Ekstratjenester kan bestilles.

Vi hadde en hyggelig dugnad i september, med godt oppmøte. Her ble det gjort en solid innsats for fellesskapet. Vi håper å kunne gjenta suksessen. Det er viktig at alle som har idéer og tanker om hvordan fellesområdene våre skal være, møter opp på dugnader og der man blir invitert til å bidra (f.eks. hagegruppa). Vi kaller inn til en "lavterskel"-dugnad 6. mai, med fokus på å gjøre det fint rundt blokka til 17. mai.

Styret har også brukt tid på å lære oss/og ta i bruk Styrerommet som plattform for styrearbeid, sånn at det blir enklere for kommende styrer å få oversikt over hva tidligere styrer har gjort. F.eks. oversikt over leverandører og avtaler boligselskapet har, samt dokumentasjon som bør være lett

tilgjengelig for kommende styrer. Vi har også tatt i bruk Vibbo i større grad som kommunikasjonskanal.

Fremtidige planer:

Hovedfokus for kommende styreperiode, blir å jobbe med prosjektet med å bytte ut vinduer og balkongdører, samt mulig salg av næringslokalet. Det har vært mye å ta tak i det siste året, og styret har neppe kapasitet til å ta på oss flere store oppgaver enn disse kommende periode.

Forestående vedlikehold /oppgaver kommende år:

- Bør utarbeide en vedlikeholdsplan - slik at det ikke oppstår store etterslep på vedlikehold.
- Skaffe nye søppeldunker/bedre og penere løsning for søppelhåndtering, som også er låsbar. Også for å unngå at det kastes farlig avfall i dunkene, noe som er et økende problem i Oslo.
- Vurdere å installere vannmåler for å få en mer nøyaktig måling av vannforbruket vårt og sannsynligvis få ned de kommunale avgiftene vi betaler, som har økt kraftig i det siste.
- Låssystem, inngangsdører/dører i fellesområder bør byttes. Vi har fått tilbakemelding fra Låsspesialisten om at låssystemet vårt er utdatert (fra 1994) og bør byttes. De har levert et prisoverslag på dette. Det har også vært en del problemer med inngangsdørene i begge oppgangene i vinter.
- Energimerking av blokka/leilighetene bør forbedres.
- Ledningsnett er gammelt (avdekket på befaringer i forbindelse med utskifting av belysning).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 030 057.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 374 500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Thygesonsgt. 14.

Lån
AS Thygesonsgt. 14 har lån i DnB.
Lånet har en flytende rente på 5,64%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i AS Thygesonsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Thygesonsgate 14 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.04.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	04/06/2024 11:33:48

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

AS THYGESONSGATE 14
ORG.NR. 934 798 082, KUNDENR. 4142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 330 464	1 327 704	1 328 000	1 460 000
Andre inntekter	3	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 330 864**	**1 327 704**	**1 328 000**	**1 460 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-96 520	-98 360	0
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 438	-7 938	-4 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 675	-79 495	-87 444	-88 000
Konsulenthonorar	7	-15 644	-2 710	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-528 862	-17 178	-62 500	-374 500
Forsikringer		-82 943	-76 044	-84 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-243 598	-214 926	-244 500	-297 000
Energi/fyring		-107 982	-153 144	-160 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 680	-94 680	-98 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-74 206	-56 319	-68 600	-163 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 290 371**	**-843 954**	**-963 304**	**-1 308 100**
DRIFTSRESULTAT		**40 493**	**483 750**	**364 696**	**136 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 552	5 440	0	0
Finanskostnader	12	-192 960	-113 761	0	-210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-171 408**	**-108 321**	**0**	**-210 000**
ÅRSRESULTAT		**-130 915**	**375 429**	**364 696**	**-73 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-130 915	0		
Reduksjon udekket tap		0	375 429		

AS THYGESONSGATE 14
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	793 561	793 561
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**793 563**	**793 563**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 600	4 492
Forskuddsbetalte kostnader		7 890	0
Andre kortsiktige fordringer		0	82 943
Driftskonto OBOS-banken		35 110	888 244
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 363
Sparekonto OBOS-banken		1 123 855	506 855
SUM OMLØPSMIDLER		**1 169 455**	**1 483 896**
SUM EIENDELER		**1 963 018**	**2 277 459**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap		-2 240 114	-2 109 199
SUM EGENKAPITAL		**-2 129 114**	**-1 998 199**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 752 883	3 873 552
Borettsinnskudd	17	199 850	199 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 952 733**	**4 073 402**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 603	27 653
Leverandørgjeld		28 620	103 735
Skyldige offentlige avgifter		0	4 440
Påløpte renter		55 783	38 616
Påløpte avdrag		22 393	0
Påløpte kostnader		0	19 031
Annen kortsiktig gjeld		0	8 781
SUM KORTSIKTIG GJELD		**139 398**	**202 256**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 963 018**	**2 277 459**
Pantstillelse	18	10 199 850	10 199 850
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i AS Thygesonsgate 14

Marianne Zylla Kristine Jun Grøttland Bård Nordseth

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 268 160
Lokaler	59 544
Eiendomsskatt	2 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 330 464**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 644
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 644**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 238
Drift/vedlikehold VVS	-254 180
Drift/vedlikehold elektro	-91 582
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 792
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 315
Kostnader dugnader	-3 755
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-528 862**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 768
Vann- og avløpsavgift	-175 158
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-61 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-243 598**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 750
Vaktmestertjenester	-12 665
Renhold ved firmaer	-51 615
Andre fremmede tjenester	-1 050
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-777
Bank- og kortgebyr	-2 769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-74 206**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 000
SUM FINANSINNTEKTER	**21 552**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-192 960
SUM FINANSKOSTNADER	**-192 960**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	793 561
SUM BYGNINGER	**793 561**

Tomten eies av selskapet.
Gnr.224/bnr.30
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	32 500	
Avskrevet tidligere	-32 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 111.000.
fordelt på 30 aksjer à kr 3.700,-
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB Bank ASA
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 168 626	
Nedbetalt tidligere	295 074	
Nedbetalt i år	120 669	
		-3 752 883
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 752 883**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-199 850
SUM BORETTSINNSKUDD	**-199 850**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	199 850
Pantelån	3 752 883
Påløpte avdrag	22 393
TOTALT	**3 975 126**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	793 561
TOTALT	**793 561**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 4142 **Selskapsnavn:** AS Thygesonsgt. 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Bård Nordseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Zylla

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bård Nordseth

☐ Maja Eilertsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristine Jun Grøttland

☐ Torstein Gustad Jørgensen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS THYGESONSGATE 14

Organisasjonsnummer: 934798082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Hernandez v/ OEF er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bård Nordseth velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husordensregler

Husordensreglene for vårt boligselskap har ikke blitt oppdatert på flere år, og det er behov for en gjennomgang og oppdatering for å reflektere dagens behov og utfordringer. Dette arbeidet er viktig for å opprettholde et godt bomiljø og sikre at alle beboere er klar over sine rettigheter og plikter.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye husordensregler godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Alternativt bruk av næringslokalet

Fremmet av: Ivar Røise

På ekstraordinært årsmøte i fjor kom det forslag om styrefullmakt til undersøkelse av mulighetene for salg av næringslokalet ved siden av a-oppgangen. Forslaget ble vedtatt. Hva som egentlig ble vedtatt er uklart, siden forslagsteksten skrev om fullmakt til _undersøkelse_av_mulighetene_ for salg, mens vedtaksteksten var fullmakt til å _gjennomføre_salg_ av næringslokalet.

Salg av lokalet kan gi betydelige framtidige problemer m.h.t. uenigheter med kjøper om vedlikehold. Hva hvis taket skal repareres, f.eks.?

Jeg foreslår at i i stedet forsøker å finne alternativ bruk for arealet, dersom utleie ikke er attraktivt nok.

Det er et lokale, som hvis man legger ned litt oppfinnsomhet, kan gi mange muligheter for å forbedre trivselen og bomiljøet. Styret kan undersøke hva som finnes av ideer og muligheter for lokalet, og legge fram resultater av undersøkelsen til videre diskusjon.

Et knippe muligheter er

* Sykkelparkering, kanskje med en verkstedkrok.

* Overbygd "ute"areal med åpning mot bakgården.

* Mer bodplass.

* Utvidelse av tilliggende leilighet i 1. etasje, om de ønsker det.

* Avfallsrom (for å få vekk kassene utenfor b-oppgangen).

* Hobbylokaler.

* Dyrkeplass for urter og blomster.

Men det finnes sikkert enda flere.

Styrets innstilling
Styret mener at alternativ bruk av lokalet, som foreslått av beboeren, er et prosjekt som krever betydelig tid, engasjement og dedikasjon fra beboerne, noe vi ikke kan være sikre på å kunne opprettholde på lang sikt.

Vi ser derfor på det som mer hensiktsmessig å vurdere salg av lokalet, enten som næringslokale eller som boligformål, da dette gir mer forutsigbare økonomiske rammer for sameiet og sikrer at vedlikeholdet blir håndtert på en ordentlig måte. I tillegg, dersom lokalet blir solgt, kan inntektene brukes til å nedbetale eksisterende gjeld, noe som vil bidra til å styrke økonomien i sameiet. Vi håper at dette gir et klart bilde av vår vurdering og innstilling til saken.

Styret støtter ikke forslaget til forslagstiller og anbefaler at det stemmes mot.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans Otto Watne (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Otto Watne

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maja Eliza Eilertsen (18 stemmer)
Magnus Grønset (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maja Eliza Eilertsen
Magnus Grønset

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Jun Grøttland (18 stemmer)
Torstein Gustad Jørgensen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Jun Grøttland
Torstein Gustad Jørgensen

Styreleder	Hans Otto Watne	23.05.2025	30.06.2026
Styremedlem	Maja Eliza Eilertsen	23.05.2025	30.06.2026
Styremedlem	Magnus Grønset	23.05.2025	30.06.2026
Varamedlem	Kristine Jun Grøttland	23.05.2025	30.06.2026
Varamedlem	Torstein Gustad Jørgensen	23.05.2025	30.06.2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547556872

Dokument

4142 Protokoll til årsmøte 2025 for AS THYGESONSGATE 14 23.05.25
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-05-23 10:09:26 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-05-23 13:03:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Martin Hernandez v/OEF (MMHv)
martin.hernandez@obos.no
+47
Signert 2025-05-23 10:09:42 CEST (+0200)

Protokollvitne: Bård Nordseth (PBN)
bard.nordseth@gmail.com
+4799416027
Signert 2025-05-23 13:03:59 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4142

AS Thygesonsgt. 14

Velkommen til generalforsamling i AS Thygesonsgt. 14

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4142

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansiering av nye vinduer og balkongdører
5. Salg av næringslokalet

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Thygesonsgt. 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bård Norseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Finansiering av nye vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt saksbeskrivelse. Om forslaget ikke vedtas vil lånet utbetales til boligselskapet på vanlig måte.

Forslag til vedtak

IN-lån vedtas.

Vedlegg

1. Infoskriv_EOGmars24 (002).pdf

Sak 5

Salg av næringslokalet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har også sett på muligheten for å betale ned selskapets gjeld ved å selge næringslokalet vi disponerer i Amtmann Meinichs gate 19A. Salg av næringslokalet krever at det er 2/3 flertall i selskapet for å gjøre dette. På den ekstraordinære generalforsamlingen 20.-22. mars ønske vi å be om at styret får fullmakt til å undersøke mulighetene for hvordan et eventuelt salg kan gjennomføres med best mulig utbytte for selskapet.

Styret ser flere fordeler ved å selge lokalet. For det første har lokalet et stort vedlikeholdsbehov. Det er utfordrende for et selskap av vår størrelse, å sørge for oppgraderinger som gjør lokalet attraktivt å leie. For det andre kvitter vi oss med jobben det er å administrere utleie av lokalet. Nåværende leietaker flytter ut ved utgangen av mars i år, og det har vært vist seg å være vanskelig å øke leien på grunn av det store vedlikeholdsetterslepet som har bygd seg opp over flere år.

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret får fullmakt til å gjennomføre salg av næringslokalet.

Nye vinduer og balkongdører i 2024

Styret som tiltrådte i vår har jobbet med å vurdere funnene fra OPAK-rapporten fra våren 2023, der vi ba om å få en faglig vurdering av tilstanden på vinduene og balkongdørene i blokka, og har nå besluttet å bytte ut vinduer og balkongdører i 2024. Det er styrets plikt å sørge for at nødvendig vedlikehold blir gjort, slik at eiendommens verdi opprettholdes og slik at leilighetene og fellesarealene er i god stand.

Vi har kommet fram til to alternative måter vi kan finansiere prosjektet på, og kaller derfor inn til en **ekstraordinær generalforsmaling 20.-22. mars**, for å stemme over disse alternativene, slik at vi kan komme raskt i gang med prosjektet.

Kort oppsummert:

På årsmøtet i 2021 ble forslag om å innhente tilbud på nye vinduer og balkongdører stemt over og vedtatt. Styret har fulgt opp saken og engasjerte våren 2023 OPAK, som leverer rådgivningstjenester innen bygg- og anleggssektoren, til å lage en tilstandsrapport for vinduene og balkongdørene i blokka. Rapporten konstaterte at vedlikehold er nødvendig og at særlig fasaden ut mot Borger Withs gate, og vinduer og balkongdører i de øvre etasjene er modne for utskifting. Styret har derfor hentet inn tilbud på arbeidet med å skifte samtlige vinduer og balkongdører i blokka.

Vedlikeholdsetterslep på vinduene

Ifølge tilstandsrapporten er det et stort vedlikeholdsetterslep på hele østfasaden, samt i de øverste etasjene på vest- og nord-fasaden. Anbefalingen er at disse vinduene byttes. Det beskrives i rapporten at i resterende etasjer på nord og vest-fasaden, kan flere av vinduene la seg rehabilitere med overflatebehandling.

Styret ser det imidlertid ikke som hensiktsmessig å dele opp jobben. Først og fremst fordi det sannsynligvis er lite å spare på dette, siden vinduene allerede er 35 år. I tillegg er det en krevende jobb å gjøre vurderinger av hvilke vinduer som lar seg rehabilitere, og å følge opp denne jobben for kommende styrer.

Med moderne og mer energieffektive vinduer og balkongdører vil vi i tillegg være i gang med å forbedre energiklassifiseringen av leilighetene i blokka. Nye krav til mer energieffektive bygg er på trappene, og vil på sikt også gjelde vårt boligselskap.

Når skal jobben gjøres

- Oppstart: Det er ønskelig å få gjort jobben på sensommeren 2024, men dette er avhengig av at vi får entreprenører som kan etterkomme dette ønsket.
- Vi har fått et estimat på at det tar ca 8 uker å gjøre selve jobben, men understreker at dette er et cirka-estimat!

Styret vil sørge for god informasjon og varsle i god tid om videre prosess så snart vi kan.

Følgende er gjort hittil:

Anbud:

Styret har innhentet anbud på prosjektadministrasjon og fått estimater for hva hele jobben vil koste fra OPAK og fra OBOS Prosjekt.

OPAK oppleves som faglig dyktige og pålitelige, og styret ønsker derfor å engasjere dem til å gjøre jobben. Det er viktig å få jobben gjort ordentlig, minimere mengden arbeid og oppfølging under prosessen, slik at vi unngår at prosjektet strekker ut i tid og at det blir mye oppfølging i etterkant av at vinduer og balkongdører er byttet.

OPAK anslår at hele prosjektet vil koste ca 5 000 000 kr totalt. Etter våre undersøkelser, mener vi at dette anslaget er i tråd med hva vi kan forvente.

Støtteordninger/klimatilskudd:

Vi startet prosessen med å søke om klimatilskudd fra Oslo kommune, men etter at vi hadde skaffet nødvendig dokumentasjon, viste det seg at Oslo kommune hadde avviklet ordningen. Midlene var brukt opp før søknadsfristen gikk ut.

I tillegg har styret undersøkt mulighetene for tilskudd fra Enova. Støtten her kan dekke 30% av de totale kostnadene, dersom vi kan dokumentere at energiforbruket reduseres med minimum 20% ved å bytte ut vinduer og balkongdører. For å dokumentere og kartlegge om en slik forbedring er oppnåelig, anbefales det å engasjere noen for å gjøre denne jobben. Ordningen er konkurransebasert, slik at søkerne rangeres etter effektiviteten på tiltakene.

Ut ifra dette har styret konkludert med at dette er en for tidkrevende og kostbar prosess, siden det ikke er noen garanti for at vi faktisk får støtte. Det er heller ikke mulig å inngå avtaler med entreprenører før vi har fått svar på en eventuell søknad hos Enova, og vi mener at det haster å komme i gang med jobben.

Finansiering av prosjektet:

Styret har innhentet tilbud på lån fra tre banker. Med et lån på 5 000 000 vil den månedlige kostnaden være på ca 30 000 kr (360 000 kr årlig i renter og avdrag). Lånet fordeler seg omtrent som under, avhengig av størrelsen på leilighetene. **NB!** Vi gjør oppmerksom på at dette er et anslag, vi kan ikke gi helt nøyaktige beregninger.

Gjelden vil fordele seg ca. som dette:

Størrelse på leilighet	**Fellesgjeld per enhet**	**Økte felleskostnader per måned**
Ca. 70 kvm	210 890	1 270
Ca. 60 kvm	190 760	1 150
Ca. 55 kvm	168 050	1 010
Ca. 49-54 kvm*	150 000 – 183 000	840 - 1 100
Ca. 40 kvm	119 700	720

*Leilighetene uten balkong, samt leiligheter av mer varierende størrelse enn resterende leiligheter (i A-oppgangen).

Vi har kommet fram til to alternative måter å finansiere prosjektet på:

1) **Lån med IN-ordning**

Hver enkelt andelseier kan innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden etter eget ønske, med et engangsgebyr på 5 000 kr når man innfrir/delvis betaler ned på sin andel. Videre koster det ca. 30 000 kr for selskapet å etablere en slik ordning, samt et årlig administrasjonsgebyr på maksimum 18 000 kr (som dekkes av selskapet). Denne ordningen gir hver enkelt mer fleksibilitet, men blir dyrere totalt.

2) **Annuitetslån**

Da økes fellesutgiftene ihht økte kostnader per måned, som vist i tabellen ovenfor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er
Selskapsnummer: 4142 **Selskapsnavn:** AS Thygesonsgt. 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Bård Norseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Finansiering av nye vinduer og balkongdører

IN-lån vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Salg av næringslokalet

Det vedtas at styret får fullmakt til å gjennomføre salg av næringslokalet.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Thygesonsgt. 14

Organisasjonsnummer: 934798082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 09:00 til 23. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Arneberg-Bauer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Bård Norseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Finansiering av nye vinduer og balkongdører

Se vedlagt saksbeskrivelse. Om forslaget ikke vedtas vil lånet utbetales til boligselskapet på vanlig måte.

> **Forslag til vedtak:**
> IN-lån vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Salg av næringslokalet

Vi har også sett på muligheten for å betale ned selskapets gjeld ved å selge næringslokalet vi disponerer i Amtmann Meinichs gate 19A. Salg av næringslokalet krever at det er 2/3 flertall i selskapet for å gjøre dette. På den ekstraordinære generalforsamlingen 20.-22. mars ønsker vi å be om at styret får fullmakt til å undersøke mulighetene for hvordan et eventuelt salg kan gjennomføres med best mulig utbytte for selskapet.

Styret ser flere fordeler ved å selge lokalet. For det første har lokalet et stort vedlikeholdsbehov. Det er utfordrende for et selskap av vår størrelse, å sørge for oppgraderinger som gjør lokalet attraktivt å leie.
For det andre kvitter vi oss med jobben det er å administrere utleie av lokalet. Nåværende leietaker flytter ut ved utgangen av mars i år, og det har vært vist seg å være vanskelig å øke leien på grunn av det store vedlikeholdsetterslepet som har bygd seg opp over flere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at styret får fullmakt til å gjennomføre salg av næringslokalet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

AS Thygesongsgt. 14 – VEDTEKTER

Endringer senest vedtatt ordinær generalforsamling 11. desember 2003
Endringer senest vedtatt ordinær generalforsamling 29. april 2013

PARAGRAF 1

Aksjeselskapet Thygesonsgt.14 har til formål overtagelse, bebyggelse og drift av eiendommene Amtmann Meinichsgt.19 A og B, Oslo.

PARAGRAF 2

Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

PARAGRAF 3

Selskapets aksjekapital er kr. 111.000,- fordelt på 30 aksjer hver pålydende kr. 3.700,-. Aksjebevisene lyder på navn og er fullt innbetalt.

PARAGRAF 4

Hver aksje gir sammen med en andelsobligasjon i selskapets eiendommer, rett til leie av leilighet i bygget. Andelsobligasjonens størrelse er beregnet i forhold til de tilhørende leiligheters størrelse ifølge spesielt utarbeidet oversikt. Mellom selskapet og aksjonærene skal det opprettes enslydende leiekontrakter hvis tekst skal være vedtatt av generalforsamlingen. Selskapet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leieren eier aksjer og andelsobligasjoner som fastsatt for vedkommende leilighet og forøvrig oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen. Ingen aksjonær kan eie flere aksjer enn det antall som er nødvendig for å gi aksjeeieren rett til eie av en leilighet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv.

PARAGRAF 5

Styret fastsetter til enhver tid husleien. Leieboerne plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter.

PARAGRAF 6

Selskapets forretninger ledes av et styre som består av 3 medlemmer med varamenn som velges av generalforsamlingen for 1 år av gangen blant aksjonærene. Formannen velges særskilt. Styret ansetter forretningsfører. Selskapet tegnes av styrets formann og forretningsføreren i fellesskap.

PARAGRAF 7

Aksjenes omsettelighet er innskrenket idet enhver overdragelse av aksjene må godkjennes av styret. Aksjer kan kun selges sammen med tilhørende andelsobligasjon og kun i forbindelse med overdragelse av leilighet. Styret har frist på 20 dager til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer.

PARAGRAF 8

Vedtektene kan ikke endres uten 2/3 flertall av de avgitte stemmer blant aksjonærene på generalforsamlingen.

PARAGRAF 9

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. På generalforsamlingen behandles regnskap, samt foretas valg på styre og revisor.

PARAGRAF 10

På generalforsamlingen har hver leilighet en stemme. Ingen kan møte og avgi stemme for mer enn -1- leilighet. I tilfelle stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.
Forøvrig behandles de saker som er nevnt i innkallelsen. Aksjonærer som ønsker en sak behandlet av generalforsamlingen, må sende skriftlig melding herom til styret senest 21 dager før generalforsamlingen.

PARAGRAF 11

Innkallingen til generalforsamlingen skjer med minst 8 dagers og maksimum 20 dagers varsel til samtlige aksjonærer.

PARAGRAF 12

Selskapet kan ikke inngå i noen kontrakt med sine tillitsmenn uten generalforsamlingens godkjennelse.

Husordensregler for Thygesonsgate 14 AS

Vedtatt på årsmøtet 27. februar 2002

Nedenstående regler er satt opp for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Dessuten skal de sikre selskapets og dermed beboernes verdier mot ødeleggelse ved uforsvarlig behandling. Blir reglene etterlevd er man også langt på vei mot gode naboforhold.

1. Alminnelige ordensregler

1.1 Enhver beboer plikter å behandle så vel egen leilighet som fellesarealer med ro og orden slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Banking, boring og lignende skal ikke finne sted i tidsrommet 2200 – 0700. Helligdager og weekend: 10-18 (ro etter kl. 18:00 frem til kl. 10:00)

1.2 Det ikke tillatt å sette fra seg ski, kjelker, sykler eller lignende i trapperom, ganger eller andre fellesrom. I kjelleren er det eget rom for oppbevaring av sykler. Kasserte gjenstander skal ikke plasseres i søppelrom eller andre fellesrom uten ved snarlig bortkjøring og etter avtale med styret.

1.3 Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangene er heller ikke tillatt.

1.4 Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser m.m. må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret.

1.5 Det må ikke legges ut mat som dyr kan få tak i.

1.6 Bruk av åpen ild i kjeller eller på loft er strengt forbudt.

1.7 Dører til lofts- og kjellerboder samt utgangsdører skal holdes låst.

1.8 Lys på loft og i kjeller skal være slukket når lokalitetene ikke er i bruk.

2. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i selskapet. I særskilte tilfeller skal søknad sendes styret.

3. Avfallsbehandling

3.1 Alt husholdningsavfall skal pakkes meget godt inn før den kastes i sjakten. Posene må ikke være så store at de kan sette seg fast i sjakten.. Det er forbudt å kaste brennbart avfall i sjakten.

3.2 Juletrær skal beboerne selv kvitte seg med. Det er ikke tillatt å kaste dem ut fra balkong eller vindu.

3.3 Flasker og glass skal bringes til særskilte innsamlingsbeholdere for slikt.

3.4 Papir deponeres i egen beholder plassert utenfor oppgang B.

4. Vaskeri

Instruks for bruk av vaskemaskin og tørkerom må følges nøye. Tilgang til vaskeriet skjer ved at man skriver seg med fullt navn på liste som henger på døren utenfor. Det er ikke anledning til å reservere tid til mer enn én økt av gangen. Øktenes tider er som følger:

Mandag – fredag:	8 – 11, 11 – 14, 14 – 18 og 18 – 21.
Lørdag:	8 – 11, 11 – 14 og 14 – 18.
Søndag:	stengt.

5. Bruk og vedlikehold av leilighetene

5.1 Beboerne skal holde leilighetene med utstyr ved like og i god stand. Alle innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet og skader må straks utbedres.

5.2 Tilstopping av vask, WC og avløp må søkes unngått. Beboerne er pliktige til å foreta utbedring av skader på andres leilighet dersom skadene skyldes slik tilstopping.

5.3Alle ildsteder og annet elektrisk materiell i leilighetene må holdes i forskriftsmessig stand.

6. Kontroll med utøy i leilighetene

Beboerne må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller lignende. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten skal beboerne rette seg etter de pålegg som blir gitt av styret eller det firma som styret engasjerer til å foreta desinfiseringen. Kostnader dekkes av beboer.

7. Fremleieforhold

Alle fremleieforhold må godkjennes av styret som har rett til å nekte fremleie dersom situasjonen tilsier det. Aksjonæren er ansvarlig overfor selskapet for de skader eller ulemper som selskapet eller de andre beboerne måtte ha av fremleieforholdet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Synne Berg Farstad
AMTMANN MEINICHS GATE 19A

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532274
9188217

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 30

Vi viser til bestilling av 20260507 for AMTMANN MEINICHS GATE 19A.

GNR. 224 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.1859.

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

895 m²

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

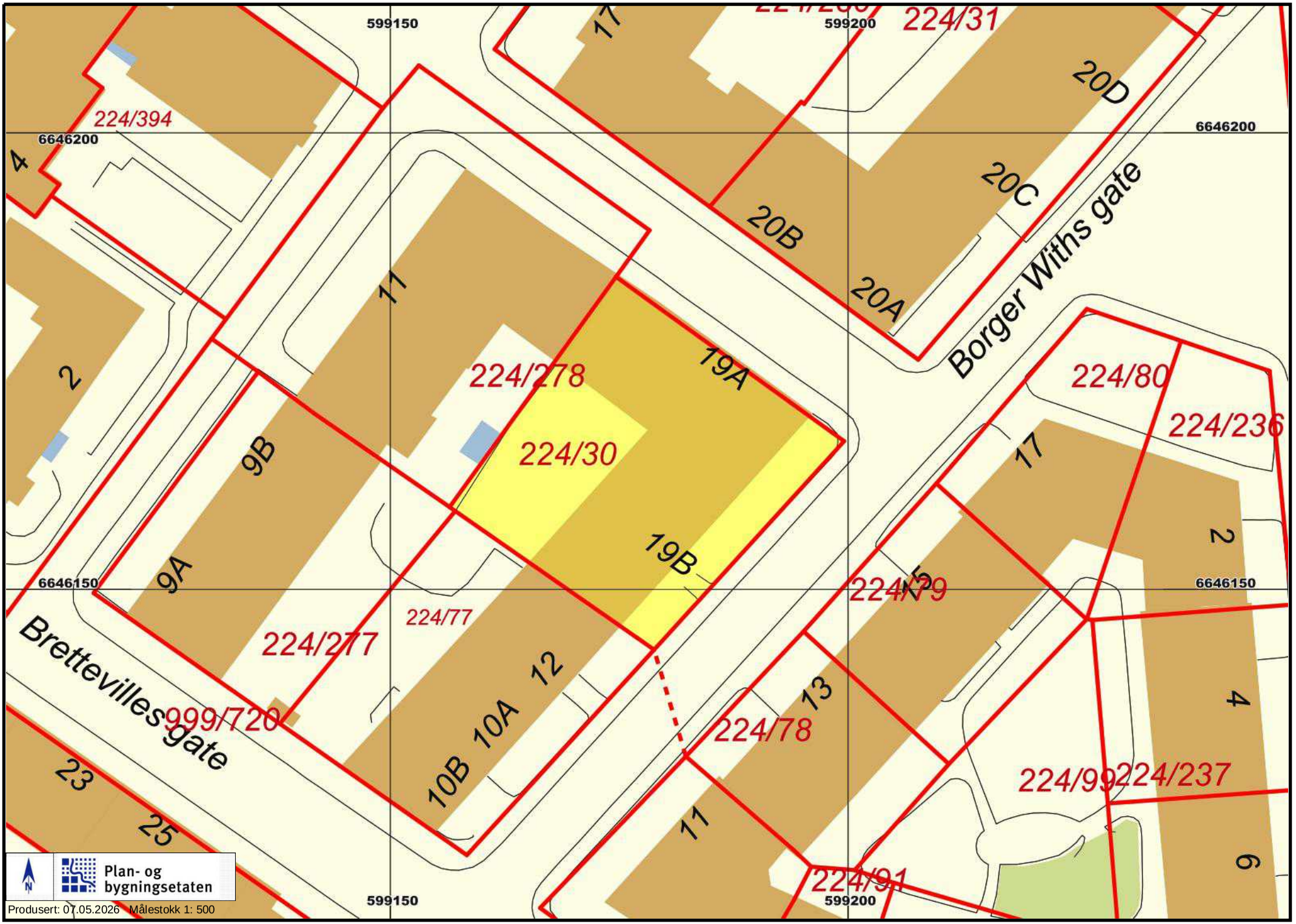
Målestokk= 1: 500.

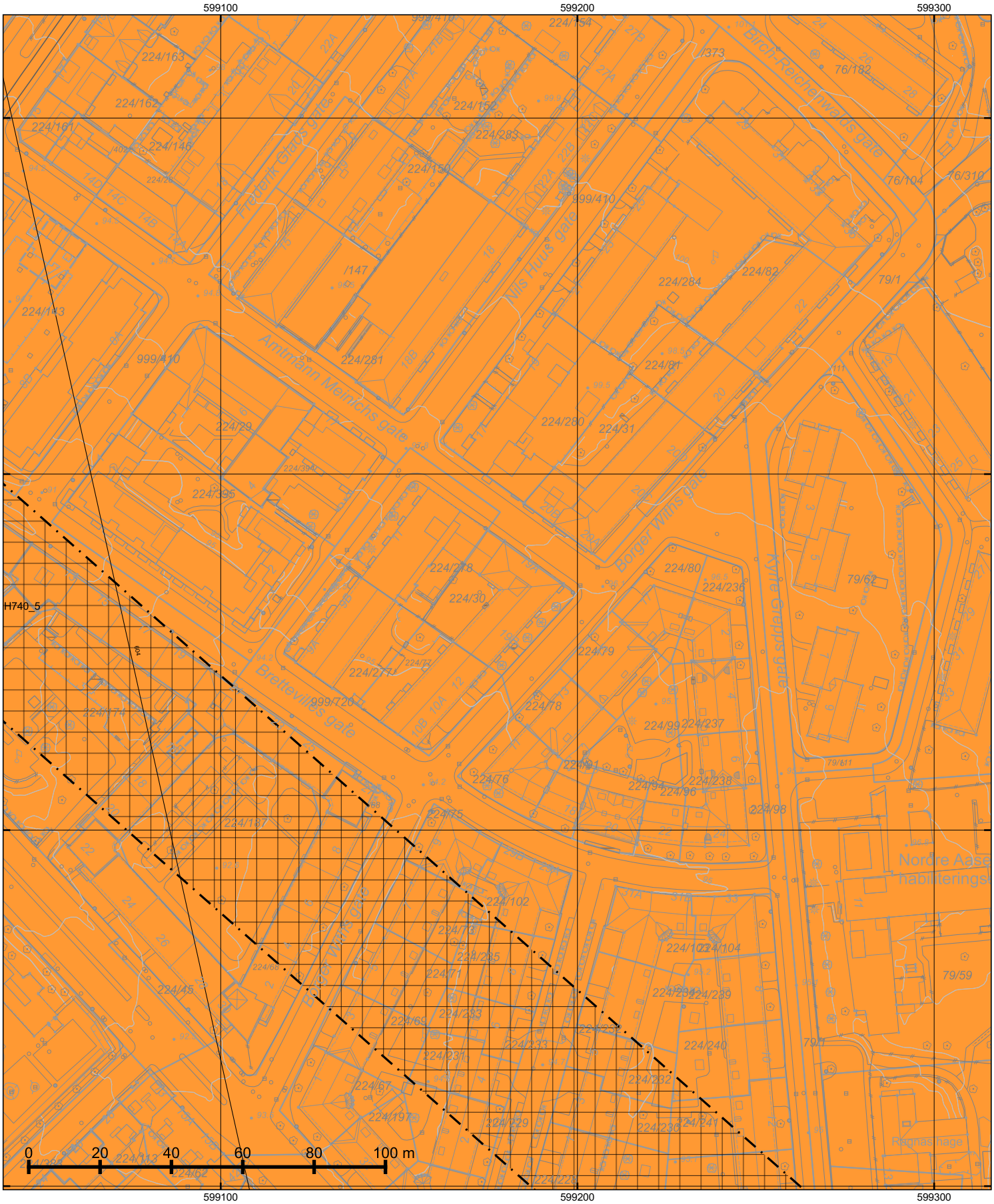
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599150
599200
6646200
6646150
224/394
224/31
224/278
224/30
224/80
224/236
224/79
224/77
224/277
224/78
224/99
224/237
224/91
999/720
Borger Withs gate
Bretteville sgate
20D
20C
20B
20A
19A
19B
17
11
9B
9A
2
4
12
10B
10A
13
23
25
6
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

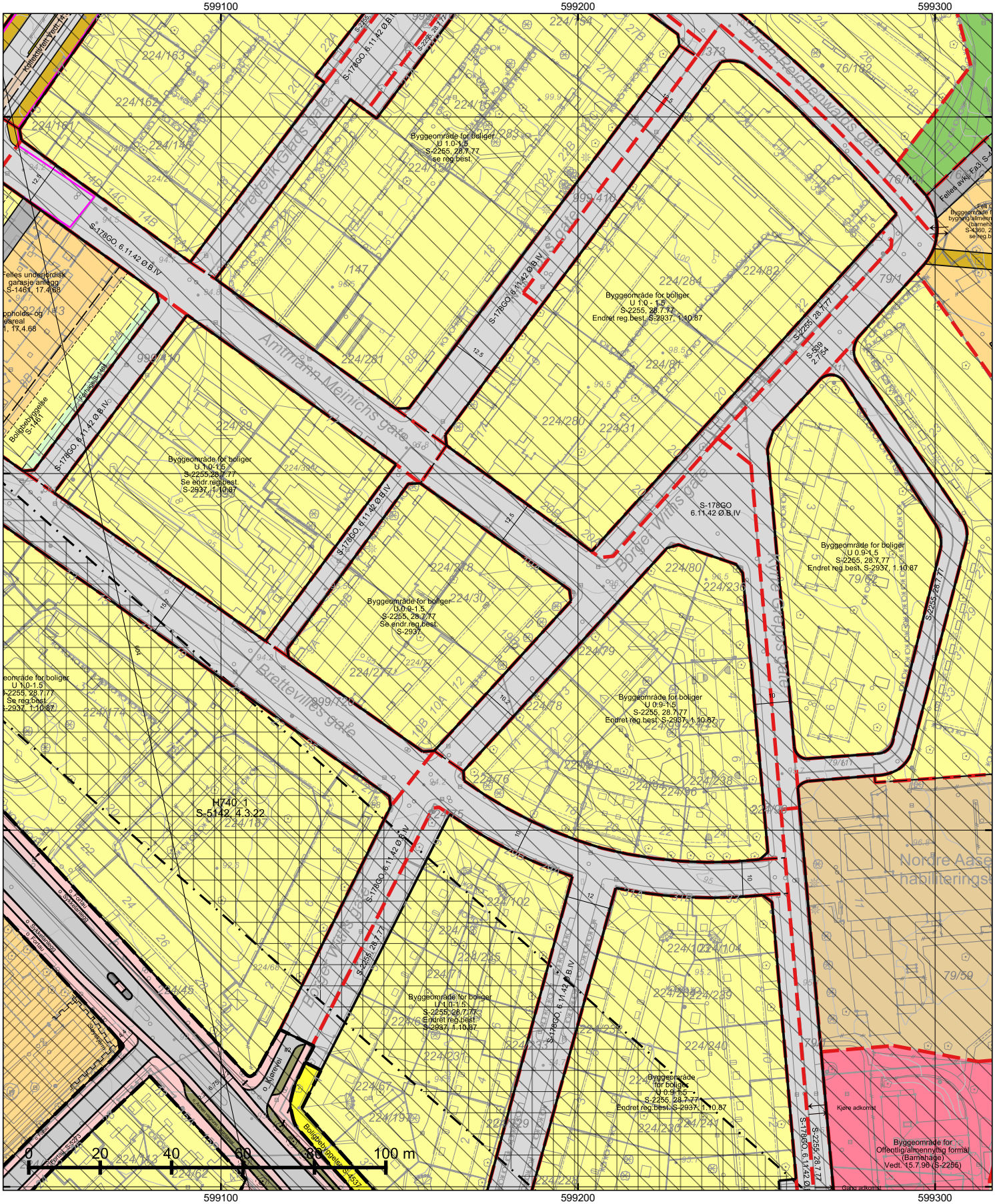
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157452/ 86532274
Adresse: Amtmann Meinichs gate 19
Gnr/Bnr: 224/30
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026

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

PlottID/Best.nr: 157452/ 86532274

Adresse: Amtmann Meinichs gate 19

Gnr/Bnr: 224/30

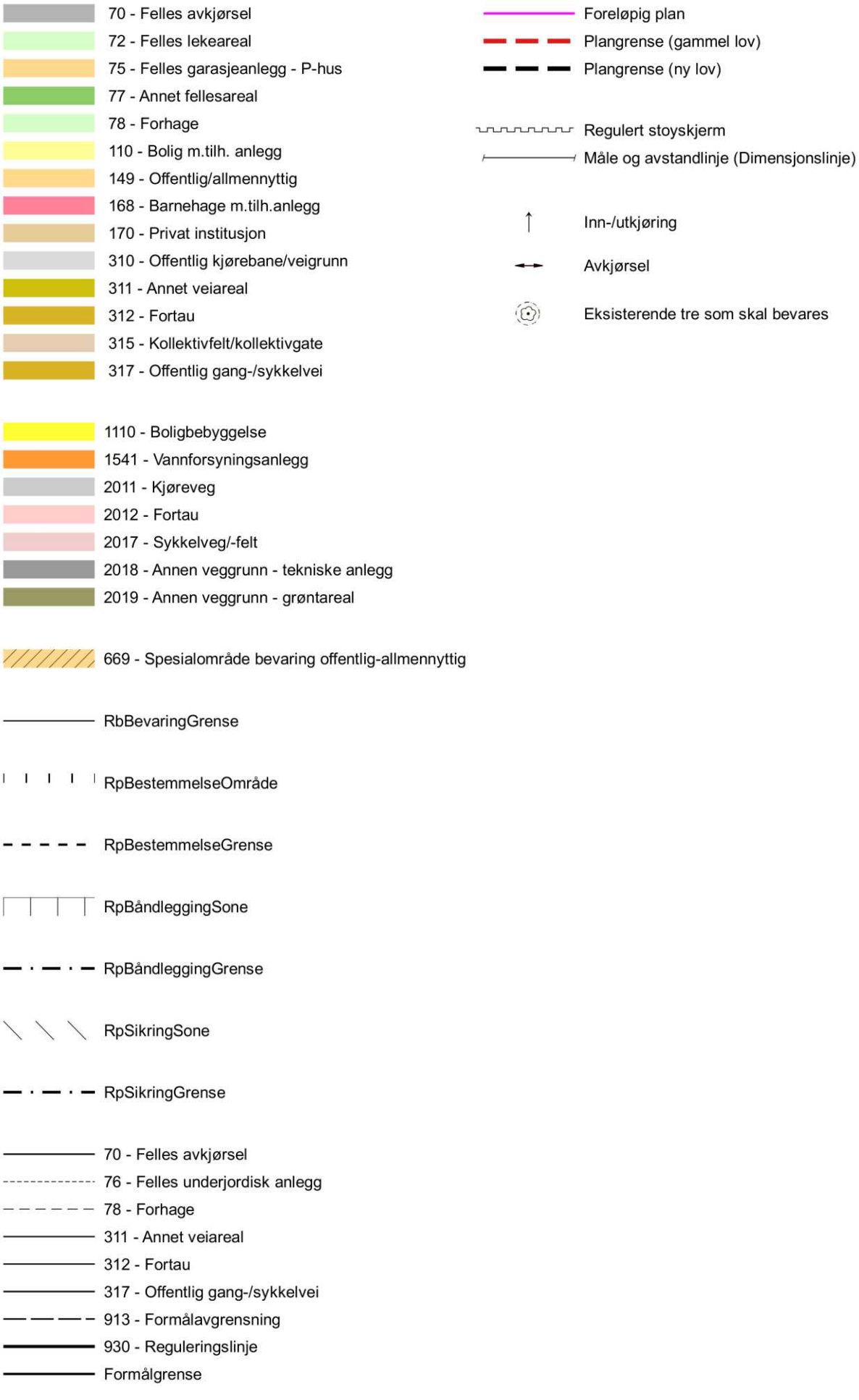
Deres ref.:

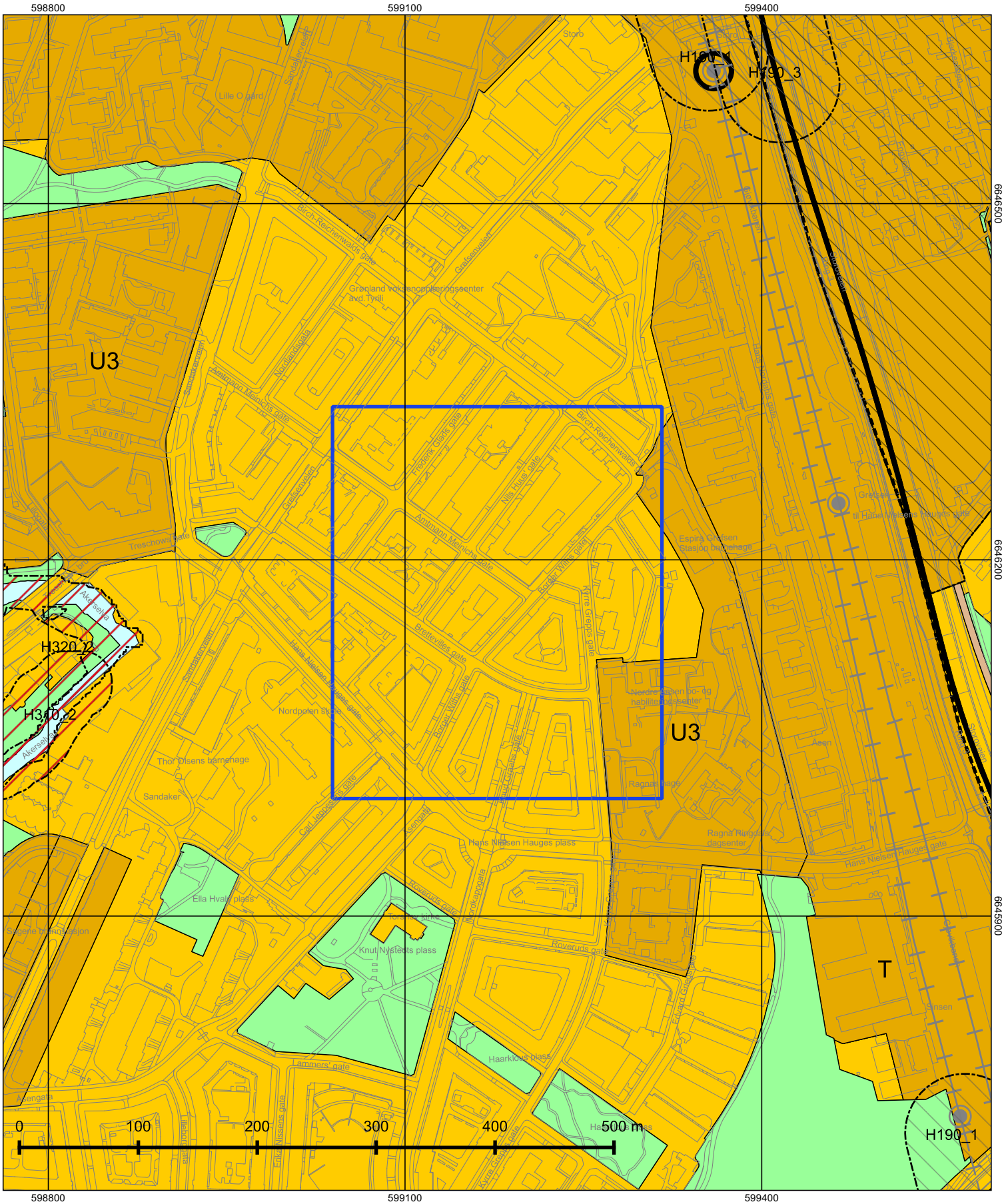
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157452/86532274
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



anmeldelse
6. bl. bilag.

1

M/B.D. 1998/48 OSLO KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

1343 - MR

Duplikat sendt Oslo Helseråd og herr brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 19 Amtmann Meinichsgate

Innlevert 6. april 1949. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr., grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vanns og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7. april 1949.

Helge Heiberg
byen

OSLO KOMMUNE REGULERINGSVESENET
2046 20 4 BILNR

AKM/AH.

Nr. 19 Amtmann Meinichs gate.

Bygningssjefens eksp. av 7. april 1949.

Sendes herr reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger for størstedelen på nr. 19 Amtmann Meinichs gate og nr. 14 Thygesons gate, hvis grenser er tegnet inn med grönt på blad 1.

(En del grunn må også erverves fra nr. 11 og nr. 13 Nils Huus gate) og fra umatr. gategrunn.

Nytt målebrev må utferdiges. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo oppmålingsvesen, den 13. april 1949.

Eugen Lund

A. E. Myren

2.

~~Til bl. 65/66 beregning og tegning av fundamenter intet å bemerke.~~

~~Oslo 28/4-50~~

~~H. Stg.~~

E. Halvorsen

Til bl. 65/66 detaljtegning av gesims, intet å bemerke.

Oslo 28/4-50

E. Halvorsen

Mottatt 3/5-50

H. Stg.

Til bl. 41/43 rekvirert beregning og tegning av fundamenter, intet å bemerke.

Oslo 9/5-50

E. Halvorsen

Mottatt 11/5-50

H. Stg.

Var ikke med
dupl. i omsl. fra Arb.
Lovell ut fra arkivet

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr.

R. 2. 1098/49
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 Hundtveit Meinichsgt.

Innlevert ..... Attestert .....

Til bl. 2/22 beregning og tegninger av fundamenter, gulv i 1ste etasje samt analyse av grunnen og kart som angir dybden til fjell skal bemerkes: Efter de foreliggende redegjørelser for grunnforholdene, vil man ikke motsette seg at bygningen fundamenteres på slanke stålpeler, som dog må innstøpes med bl. cote +92,00 eller minst 1/2m. ned i ren blålere. Da fjellet er sterkt skrånende, må det skaffes feste på fjellet for pelespissen ved å slå de siste slag med et tungt lodd. Pelehodene må forankres godt i betongen, detalj av denne forankring opp i grunnmuren må vises ved en detaljtegning. Gulv, vegger og tak i kjelleren må utføres efter de gjeldende forskrifter, armeringsdetaljer herfor må innsendes. Forøvrig has intet å bemerke utenom det med grønt på tegningene anførte.

Mesnet 17/11-49. H Stg

Oslo 17/11-49
E. Halvorsen

Til bl. 54/56 og 61/62 tilleggsberegning og tegninger av gulv over kjellerrom, gulv over 1ste etasje, has intet å bemerke. Bl. 57 utgår.

Oslo 1/3-50
E. Halvorsen

H Stg

Mesnet 6/3-50

Stl. B. 4. 3000. 11-48. Smeets.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Oslo 15/2-1951

Inspkt. jnr. 1098/49

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
JNR. 000589 17. FEB. 1951
KONTORET

Til

Oslo vann- og kloakkvesen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte kloakkanlegg på matr. nr. 19 Amtmann Meinichs gt. *er i orden.*

Bygningsinspektøren
i Nordre Distrikt.
Oslo

S. Nielsen.

2441/49

J. nr. 539 /1951
Matr. nr. 19 Amtm. Meinichs gt.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i ... distrikt.
Nærleggerarbeidet er besiktiget og godkjent. } jm. 2441/49
Oslo vann- og kloakkvesen, den 24/10 1951
Efter bemyndigelse

H. Olsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
17317 · 26 OKT 1951

Sendes distriktets feiermester til

uttalelse og retur.

Oslo brann- og feiervesen, den 28. februar 1951.
For brannsjefen

Sendes tilbake til herr brannsjefen.
Det er intet til hinder for feiingens ut-
førelse.

Oslo brann- og feiervesen, den 15. mars 1951.

L. Eriksen
Feiermester.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll
under henvisning til uttalelse fra distriktets feiermester.

Oslo brann- og feiervesen, den 19. mars 1951.
For brannsjefen

OSLO BRANNVESEN

Oslo den 9 / 12 1954. (54)

Rapport

til brannsjefen

fra Sagene stasjon,

angående Amtm. Meinichs gate 19. Ferdigbesiktigelse. Bygn.kontr.påtegn. av 4/12 - 54.

1/
Tibakesennes brannsjefen.

En viser til Oslo brannstyres betingelser av 25/1o - 1949 og bl. 1o.

Pkt.1. Dör mrk. röd X_1 er alm. tredör, men det er branndörer 3o ved mrk. sort I.
Ved mrk. röd X_2 er det ingen dör, men det er gass og splintsikker dör ved mrk. sort X_1.
Ved mrk. röd X_3 finnes ingen dör.

Pkt. 2. Ved mrk. röd Z er istedetfor ilds. glass innsatt alm. tredör (fyllingsdör.)

De övrige pkt. er utført i samsvar med brannstyrets betingelser av 25/1o - 1949.

Ang. brannstyrets betingelser av 3/5-1949, kan en opplyse at ~~XXXXX~~ byggingen av denne garasje ikke er påbegynt.

Eivind Nielsen.
Brannmester.

Samtlige punkter anses i orden i henhold til Kons. med brannmesteren.
Oslo 27/12 - 54
Kåre Reppe.

Bl. 3. 1-52. J. & N.

2.

Sendes Arb. tilsynet

Jnr. 3259/49 JFK/IN Amtm. Meinichs gate 19. Våningshus.
Bygningssjefens påtegn. 7/4, Helser. 19/4 1949.

Anmeldelsen gjelder oppførelse av våningshus i mur og betong på 5 etasjer og med garasjer i egen bygning på en etasje. Gården får 2 trapper med 3 leiligheter på hvert repos og balkonger mot gaten for hver leilighet. Redningsbalkongene mot gårdsplass danner forbindelse gjennom naboleiligheten til den annen trapp. Anmeldelsen anbefales på de av brannstyret oppsatte alminnelige
./. betingelser som punkt 1 - 12. For garasjenes vedkommende som for
./. innredning av disse punkt 1 - 8.

Oslo brannvesen, den 3. mai 1949.

E. Hagen.

J. F. Kløcker.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brannstyre den 19. mai 1949.

H. Chr. J. Borchgrevink.

Mottatt 23 MAI 1949
fraflyttet

R. Hamborgstrøm.

Byggningskontoret i Oslo

Anmeldelse 1/ N/B.D. 1098/49.

6. bl. bilag.

D u p l i k a t.

Våningshus

19 Amtmann Meinichsgate.

Sendes Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Oslo, den 7. april 1949.

Helge Heiberg.

AHJ/IT.

19 Amtmann Meinichsgt.

Sendes herr brannsjefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Alle leiligheter med ildsted (ovn, peis eller kamin) må få 2 boder i kjelleren.

Vaskeriet må innredes med vaskemaskin, sentrifuge og 5 törkekulisser.

Kjellerpartiene mrk. x må ventileres. W.c. rommet i kjelleren må få direkte frisklufttilförsel. Forövrig må gjeldende regler for ventilasjon av boligbygg i Oslo följes.

Bruken av butikken må anmeldes. Butikken og bakrommet må få ventilert luftrom under gulvet og ventilert area mot tilstötende jordsmonn.

Blokken må få rom for barnevogner, sykler etc.

En del rom bör få mindre lysflate (maks. 1/6 av gulvflaten).

Alle w.c. og dusjrom må få lovlig störrelse. Se "Regler for innredning av bad, w.c. og dusjrom".

Balkongene mrk. y må enten ikke ha större fremspring enn 0,8m. eller de må flyttes til side for stuevinduet.

Garasjene må ventileres etter forskriftene.

Oslo Helseråd, 19. april 1949.

J. Nissen.

Bl. 12. II 42. 5000. E. A.

26

OSLO BYGNINGSKONTROLL
011363 24 JUL 56
Gnr. Bnr.

AEM/AH.

Nr. 19 Amtmann Meinichs gate. Våningshus.

Bygningsinspektøren, 2. distrikts eksp. av 19/7-1956.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i midtre (2.) distrikt.

Sammenføyningen av de 2 eiendommer er endelig ordnet, men forhagegrunnen er ennå ikke tinglyst tilskjøtet eiendommen.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 20. juli 1956.

A. E. Mysen.
distr.ing.

Efter Rundskriv med dåkrift ing. Mysen i anledning Kommunerådets skriv av 22.2-56 er kom. enig i at Kan betrakte forholdet vedr. forhagegrunn som ordnet.

Oslo 2/8-56.

ANMELDELSE
bl. bilag.

25

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 1098/49.

Ekspedisjons-Dokument 6

angående Våningshus.

på matr.-nr. 19 Amtmann Heinichsgt.

Innlevert ..... Attestert .....

Sendes OSLO HELSERÅD
til besiktigelse. ~~til uttalelse~~

Oslo bygningskontroll, 2. distrikt 27/6-56
Knut Rygh

JK/MA
19. Amtmann Heinichsgt,
Våningshus.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
010853 -4JUL56
Gnr. Bnr.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Ikke noe å bemerke.

Oslo Helserråd, 2. juli 1956.

J. Nissen.
bm.

OSLO KOMMUNE
HELSESJEFEN
-6 JUL 1956

Sendes herr oppmålingssjefen med forespørsel om sammenføyningen av de 2 eiendommer er endelig ordnet og forhagegrunnen er tilskjøtet eiendommen. (se bl. 18, jfr. påtegn. av 6/9-49 og 13/4-49)

Oslo, bygningsinspektøren i 2den distrikt, 19. juli 1956.

Knut Rygh

24

BRE/BMK.
19 Amtm. Meinichs gate – Våningshus B.
Bygningskontr.påtegn.av 25.2.56.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
003305 -3.MRS56
Gnr. Bnr.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Forhageanlegget er forlenget ferdig, og ferdigattest kan utstedes.

Oslo parkvesen den 1. mars 1956.

Karl Flo

OSLO BYGNINGSKONTROLL
008009 26.MAJ56
Gnr. Bnr.

P.K.Ermesjø

Bl. 85/86.

Bl. 85/86 er anbefalt av hagebrukskontoret, Oslo parkvesen. Forhagen godkjennes.

Bygningsinspektøren i nordre distr. 6. mars 1956.

Kåre Regbo

Sendt 9/3-56.

K. Regbo.
bm.

Sendes OSLO HELSERÅD
til behandling.
[redacted]

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 11-3-56 19

Kåre Regbo

AHj/AP.
19 Amtmann Meinichs gate.
Våningshus.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Takene i søppelrommene er ennå ikke stålpusset.
Forøvrig ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 24. mai 1956.

J. Nissen.
bm.

M. Hjelmerud.

AHj/TJ

23.

19 Amtm. Meinichs gate - Våningshus B

Sendes Oslo bygningskontroll.

W.C.,med forrom, i kjelleren er ikke oljemalt.

I vår påtegning av 23. januar 1952 er det bemerket at tapetet på ytterveggene, samt på entreveggen nærmest söppelnedkastet i opg. A hos Möinichsen var muggbelagt. Veggene er nå törre, men tapetene, særlig i entreen, er svartflekkete etter muggen, og må skiftes ut.

Takene i söppelrommene er fortsatt ikke stålpusset.

O s l o helseråd, 6. januar 1955.

J. Nissen
bm

OSLO BYGNINGSKONTROLL
000322 -8.JAN 55
Inn. Ekr.

A. Hjelmerud.

meddelt 19/1-55

KR/RL.

z Bl. 83/84 kan ikke behandles da det ikke foreligger noen beskrivelse av anlegget og tegningene ikke viser beplantningen.

Bygningsinspektören i nordre distrikt, 11. juli 1955.

K. Regbo.
ebem.

medd. 12/7.55.

Bl. 85/86

Nordre distrikt i anledning av bl. 85/86.

Oslo bygningskontroll, 23/2-1956.
A. Fivland

OSLO BYGNINGSKONTROLL
ANK. 27 FEB. 1956
SAKSNR. 7/2

Bl. 85/86 sendes Regbo til orientering.
Oslo 25/2 - 56.
Kaare Regbo

22

19 Amtmann Meinichsgt.
Jnr. 1098/49.

Sendes OSLO HELSERÅD
til besiktigelse.
1 ~~tilbakelevert anl.bl.~~

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den 4/12 – 1954
Karen Regbo

OSLO BYGNINGSKONTROLL
9888 7 -6 DES 54

Sendes herr BRANNSJEFEN
til besiktigelse.
2 ~~tilbakelevert anl.bl.~~

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den 4/12 – 1954
Karen Regbo

JFK/LL Jnr. 9338/54.

Ad Amtmann Meinichs gate 19. Ferdigbesiktigelse.
Bygningskontrollens påtegning av 4/12.54.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

./. Brannvesenet viser til rapport fra distriktets brannmester.

Pkt. 1 og 2 fastholdes.

Oslo brannvesen, den 13. desember 1954.
for brannsjefen
J. F. Klöcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
020683 14 DEC 54
Gnr. Bnr.

nordre distrikt i anl.bl.73-82
Oslo bygningskontroll, 25/2-1955.
H. Frøland

Bl. 73/82 er bemerket
S. Nesheim.

N.d. i anledning bl. 83/84.

Oslo bygningskontroll, 28/6-1955.
H. Frøland.

ANMELDELSE
bl. bilag.

21

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr.

Ekspedisjons-Dokument 6

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 Amtn. Meinichsgt.

Innlevert ..... Attestert .....

AHj/IT.
19 Amtm. Meinichsgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Mangler påvist ved ferdigbesiktigelse:
Ventilasjonen:

Ventilene i matbodkjelleren kan ikke festes i åpen stilling. Brenselskjelleren må gis bedre ventilasjon. Friskluftttilförslen til w.c.rommet i kjelleren trekker luften ut, den må föres til forrommet og det må lages huller i dören til w.c.rommet. Friskluftttilförselen til söppelrommet må være uhindret.

Trappens overlys mangler snortrekk.

Det må anordnes klaffventil på friskluftttilförselen til bad og w.c.rom.

Etasjene, oppg. A.

I 1. etg. hos Möinichen er det mugg nederst på samtlige yttervegger, samt på entreveggen nærmest söppelnedkastet. I 5. etg. hos Rustung Bru er lufttilförselen til bad og w.c.rommet tett.

Oppg. B. I 5. etg. hos Sörlie trekker ikke avtrekket fra bad og w.c.-rommet, lufttilförselen virker ikke. Ventiler i kjökkenskap mangler snortrekk og knotter, der hvor snorer er satt inn i de övre ventilene er disse for korte, ventilene skal kunne reguleres fra gulvet. Kjökken, bad og w.c. er ikke oljemalt. Det er ikke oljemalt rundt nedkastluke for söppel, og instruks i glass og ramme mangler ved luken og på söppelromsdörer. Takene i söppelrommene er ikke stålpusset.

Oslo Helseråd, 23. januar 1952.

OS[illegible] 1251 24 JAN 1952

J. Nissen
Dr.

Meldt ansvarshavende

Sk. B. 4. 1951. 4.52. H. A.

Ø. Hjelmerud
Ø. Hjelmerud

20

AHj/IT.

Meinichsgt. 19.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Ad. bl. 69.

Under de foreliggende omstendigheter finner Helserådet å kunne gå med på at kravet om ventiler i soverom frafalles.

Arkitekten må underrettes om at disp. for fremtiden ikke kan ventes innvilget.

Oslo Helseråd, 30. mai 1951.

J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud.

Bl. 69/72 Helserådets påtegning tiltres og meddeles.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 6. juni 1951.

S. Nesheim.

S. Nesheim

e.b.

Meddelt 8/6-51

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse.

~~til uttalelse i anl. bl.~~

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 4/1 1952.

for insp.

Kaare Rigler

19

AHj/IT.

19 Meinichsgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Ad. bl. 68.

Helserådet har i påtegning av 19/4-49 på byggeanmeldelse henvist til gjeldende regler for ventilasjon i boligbygg hvorav det fremgår at samtlige soverom skal ha friskluftventil i vegg.

Da bygget er ferdig og innflytting foretatt, finner Helserådet ikke å kunne motsette seg at ventilene sløyfes i en del av soverommene.

For å skaffe friskluft til bad og w.c., må det dog fastholdes at det anbringes klaffventil i minst 1 soverom i hver leilighet og spalte under dør til entre og w.c.rom.

Oslo Helseråd, 7. mai 1951.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

Bl. 68 Helserådets påtegning tiltres og meddeles.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 10.mai 1951.

S.Nesheim

e.b.

/RK. Bl. 69/72:

Nordre distrikt til konferanse med helserådet og videre beh.

Oslo, bygningssjefen, den 24. mai 1951.

Sendes OSLO HELSERÅD

~~til beliggen~~

til utfølelse i anl. bl. 69/72

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 25/5 1951

S. Nesheim.

18

ÅM/AH.

Nr. 19 Amtmann Meinichs gate.

Bygningsinspektøren i nordre distr. eksp. av 2.februar 1951.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i nordre distrikt.

Nr. 19 Amtmann Meinichs gate og nr. 14 Tøygesons gate er 11/11-1949 sammenføyet til ett matr.nr. 19 Amtmann Meinichs gate.

14/2-1950 er det holdt kartforretning over den på bl. 18 med gul farge viste forhagegrunn, men denne er ennå ikke tinglyst og tillagt nr. 19 Amtmann Meinichs gate.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 7.februar 1951.

Åm. Mos

18/68

OSLO BYGNINGSKONTROLL
12054 · 8 FEB. 1951

/RK.

Sendes Nordre distrikt i anl. oppmålingsvesenets påtegning, og i anledning bl. 68 til behandling, egentlig konferanse med helserådet.

Oslo, bygningssjefen, den 20. april 1951.

v Bjørn-Olsen

Sendes OSLO HELSERÅD

~~til bes'tigelse~~

til uttalelse i anl. bl. 68

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 24/4 1951

S. Mohlum.

ANMELDELSE
bl. bilag. 17

Bygningssjefen i Oslo.
N.d. J. nr. 1098/49

Ekspedisjons-Dokument 5

angående våningshus

på matr.-nr. 19 Amtm. Meinichs gt.

Innlevert Attestert

Ad bl. 67

Murm.Leif Jensen tilskrives:

Deres søknad av 5/6-1950 (bl.67) om ibrukstillatelse er anbefalt av helserådet. Søknaden innvilges i samsvar hermed og på Deres eget ansvar når foreløpigattesten er betalt og kvitteringen forevist inspektøren.

Oslo,bygningsinspektøren i nordre distrikt, 28.juni 1950.

S.Mosheim.

Mead. 30/6-50 e.b.
Ibrukst. tillatelse meddelt 2/2-51 M.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
048 - 6 FEB 51

Sendes herr oppmålingssjefen med forespørsel om sammenføyningen av de 2 eiendommer er endelig ordnet og forhåndsgrunnen er tilskjøtet eiendommen.(se bl.18, jfr. påtegn. av 6/9-49. og 13/4-49)

Oslo,bygningsinspektøren i nordre distrikt, 2.februar 1951.
S.Mosheim.

Skj. B. 4. 2000. 11-48. Saxrud.

16

Amtm. Meinichs gt. 19

J.nr. 1098/49 G/HF.

Søknad bl. 63 - om å påbegynne murarbeidet innvilges på betingelse av at de i vårt brev av 30/1-50 ~~punktene~~ 3,4 og 13 nevnte punkter ordnes omgående.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 20. mars 1950.

V [signature] e.bem.

Meddelt 25/3 50
til 64

Nordre DISTRIKT
~~til innstilling~~
til uttalelse i anl. bl. 64.

Oslo, bygningssjefens kontor den, 14/4 1950.

V

Vil 65/66 (se neste side)

Søknad bl. 64 innvilges på eget ansvar. (Søk. om å få innsi. bl. tilbygn.)
Forövrig vises til vårt brev av 25/3-50 .

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 18. april 1950.

V [signature] e.bem.

Meddelt 20/4-50

M 65/66

~~Sendes~~
~~INGENIØRKONTORET~~ til uttalelse i anl. bl. 65/66.

V Oslo, bygningssjefens kontor den, 15/4 1950.

V/H bl. ikke må byg. forsatt.

15

Nordre DISTRIKT
til innstilling
til uttalelse i anl. bl. 58/60
Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt 24/2 50.

Amtm. Meininchs gt. 19 J.nr. 1098/49.

Sendes ingeniørkontoret til uttalelse i anledning isolasjonsforslag bl. 58 og isolasjon av 1.etasjes gulv (se bl. 53).

Sendes herr bygningssjefen

Tilleggsanmeldelsen bl. 58/60 anbefales godkjent på de betingelser ingeniørkontoret måtte stille.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 1. mars 1950.

Medd. 10/3-50

Tilbakesendes.

Den foreslåtte isolasjon av trapperomsvegger godkjennes under forutsetning av at det anvendes treullplater med romvekt 400 kg. (λ = 0,08).

Gulv over kjeller må isoleres med minst 7 cm. treullplater av romvekt 400 kg.

Oslo, ingeniørkontoret, 7. mars 1950.

H. Stangeland
overingeniør.

Bl 63 Isolasjon mot murvegg

Nordre DISTRIKT
til innstilling
til uttalelse i anl. bl. 63
Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt 17/3 50

14

Amtmann Meinichs gt. 19
J.nr. 1098/49

Bl. 30/31, ~~36/44, 46/47 og 48/53~~ (gateoppar beidelse) Ikke noe å bemerke. (Meddeles ikke)

Bl. 36/44 og 46/47 utgår.

Tilleggsanmeldelsen bl. 33/35,45 og 48/53 godkjennes på følgende betingelser:

1. Skiferomramning på fasaden mot Amt.Meinichs gt. må utføres med slåpne kanter.
2. Inngangspartiet mot Thygesens gt. må omarbeides. Den fri höyde i forbindelsesgangen til trepp må få samme höyde som kjelleren forövrig. Forstötningsmur ved nedsenket inngangsparti i forhagen må fundamenteres frostfritt og bekles med samme materiale som sokkelen forøvrig. Der må anbringes sluk.
3. ~~Bredden av sluse i tilflukterom er bare 1,5 m.~~ Det må gjöres rede for törrklosetter. i forbindelse med tilflukterom.
4. Gjeldende regler for ventilasjon av vaskerom og rulle må följes.
5. W.C. i kjeller må ha egen friskluftstilförsel. Avtrekk tillates ikke ført til röykpipe.
6. Isolasjon av 1.etasjes gulv er ikke tilstrekkelig. Det må redegjöres for isolasjon av trapperom. Det vises til departementets forskrifter for varmeisolasjon. (Se pålegn av 7/3-50)
7. Ventilasjons-og varmekanaler må ha 1-stens avstand fra brannveggene.
8. Butikkens bruk må tilleggsanmeldes.

Forövrig vises til brev av 12/8-49, 3/1-50 og 21/1-50.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 8. februar 1950.

e.bem.

Bygningsinspektørens pålegning filtres og meddeles.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 9/2 1950

Ordet 11/2-50

V/ bl. 57/58 bygn.
Bl. 58/60

ANMELDELSE
bl. bilag. 13 N. b/d.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 1098/49.

Ekspedisjons-Dokument 4

angående våningshus

på matr.-nr. 19 Amtmann Meinichs gate.

Innlevert Attestert

HW/RA.

Oslo bygningsråd har i møte 11. januar 1950 gjort vedtak i samsvar med innstillingen.

Videre bemerkes påtegninger fra:

Oppmålingssjefen 6/9-49, reguleringssjefen 13/9- , og 7/11-49, helserådet 21/9-49, brannsjefen 25/10-49 og bygningsinspektørens innstilling av 18/10-49 pkt.: 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15b, 16, 16b, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23b, 24, 25, 26, 27, 28 og 29.

Forøvrig vises til: Påtegninger fra oppmålingssjefen av 13/4-, reguleringssjefen av 26/4- , vann- og kloakkvesenet av 10/5-, helserådet av 19/4-, brannstyret av 19/5, fasaderådet av 28/6 og bygningsinspektørens påtegning av 2/8-49 er blitt Dem meddelt 12/8-49, Og inspektørens påtegning av 8/12-49 som er meddelt ~~21/XXXX~~ 3/1-50.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 21. januar 1950.

Harald Wildhagen

Meddeles. Meddelt 30/1-50

HW/RA.

Sendes Nordre distrikt i anl. bl. 30/31 og 32/49, og 44/47. ~~og til foreleggelse for brannsjefen i anl. bl. 10 - se påtegning av 18/10-49 pkt. 26.~~

Oslo, bygningssjefens kontor, den 30. januar 1950.

Harald Wildhagen

14/12
F. 48/13

Kvittert for fjern- og jernbetong: Ing. Helge M. Sandklev

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Saxtrø.

12

19 Amtm. Meinichs gate. - Våningshus.
J.nr. 1098/49. HH/RA.

Søknad bl. 19 og 28 innvilges som innstillet
Til bl. 29 intet å bemerke.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 21. desember 1949.
for bygningssjefen
Helge Heiberg
etter bem.

1.

Medd. 3/1-50

Legges frem for Oslo bygningsråd.

Arkitekt Bakstad anmelder på vegne av B & V Jensen våningshus på ovennevnte eiendom. Anmeldelsen trenger unntak fra:

bygningslovens § 67 for balkongenes fremspring - 1.3 m - og samlete utstrekning mer enn 1/3 av fasadelengden,

§ 89.4 for dørforbindelse mellem trappehus og kjeller.

Forøvrig må fasadene godkjennes.

I henhold til § 71. 3 og 5 tilligger det bygningsrådet å fastsette en middelhøyde for bygningen.

Helserådet og brannstyret anbefaler anmeldelsen.

Reguleringssjefen anbefaler anmeldelsen.,

Bygningsinspektøren foreslår at middelhøyden fastsettes til kote + 111.35 i skjæringspunktet mellem veggliv og takflate.

Det kan muligens være fordelaktig å valme taket mot nord-vest på grunn av at den tilliggende bebyggelse kommer til å bli på en etasje.

Fasaderådet anbefaler fasadene.

I n n s t i l l i n g:

Unntak fra bygningslovens §§ 67, og 89.4 meddeles på de vilkår helserådet og brannstyret har stillet.

Middelhøyden kan godkjennes fastsatt til kote + 111.35 i skjæringspunktet mellem veggliv og takflate. ~~per bedningsessexxxxxxxxxx~~ ~~xxxxxxxxx

19 Amtm. Meinichs gt. J.nr. 1098/49

middelhöyden på skjæringspunktet mellom veggflate og takflate til kote 111,35 med utgangspunkt i den største tillatte gesimshöyde 15,7 m i henhold til bygningslovens § 71,3 . Middelhöyden kote 111,35 kan godkjennes av bygningsrådet i henhold til bygningslovens § 71,6.

Pkt.2 i innstilling av 18/10-49 utgår.

De kotehöyder som er inntegnet på bl. 15-16-17 og 18 stemmer ikke overens med de kotehöyder som er påført situasjonsplan bl. 20 som oppmålingsvesenet har utlevert etter anmodning herfra.

Det bemerkes videre at lengdemålet på tegninger er 31,40 og tomtelengden er 30,95. Fasader og snitt samt planer med korrekte höyder og lengder må sendes inn.

Bl. 19. Söknaden om gravetillatelse anbefales innvilget på eget ansvar.

Bl. 28/29

Det forutsettes at planer og fasader i det vesentlige (eventuelt med utelukkende endringer) kan godkjennes som det foreliggende forslag og på betingelse av at følgende ordres før pelingen påbegynnes :

1. gateopparbeidelsessaksmålet må ordnes ved henvendelse til dem tekn. rådmann. Det må ennvist innsendes rettet situasjonsplan og at oppriss av byggets nokkel med korrekte mål og søkkelhöyder på felt.
2. Ansvarserklæring for fundamentering og armert betong må sendes inn omgående.
3. Grensepåvisning må rekvireres .

En vil i henhold til foranstående ikke motsette seg at söknaden innvilges på eget ansvar.

Støpetillatelse vil ikke bli anbefalt innvilget för anmeldelsen er behandlet av bygningsrådet og det vesentlige er godkjent.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 8. desember 1949.

Klaus Reglo
fung.

10

KP/KL J.nr. 5634/49

OSLO BYGNINGSKONTROLL
16355 7 NOV 1949

19 Amtmann Meinichsgt. Våningshus.
Bygningssjefens eksp. av 29/10.1949.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Det er i byggeplanen ikke fastlagt noen gesimshøyde for kvartalet. Da det anmeldte nybygg ligger til gater som betinger forskjellig bygningshøyde og begge tilstøtende gater dessuten er skrå, bör det bestemmes en middelhöyde for hele bygningen. En slik middelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet. (jfr. bygningslovens § 71, pkt. 3 og 5).

Oslo reguleringsvesen, 7. november 1949.

for reguleringssjefen

K. Bustrum

Se
Kf 28 ovfr. - må tas hensyn til ved påtegning.
Det er i utt. anv. inbegrep av middelhøyden
og angitt på bl. 28, 29.

HH/RA.

Nordre distrikt til uttalelse i anledning utregning av middelhøyden kfr. reguleringssjefens påtegning, - og i anledning bl. 28/ og 29.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 2. desember 1949.

Helge Heiberg

19 Amtmann Meinichs gate

J.Nr. 1098/49

Middelshöyden for gesims på hjörnebebyggelse i hellende gater fastlegges som regel for den del av bygningen som ligger mot den bredeste gaten pluss byggedybden og videre innover i den smaleste gaten.avtrappes det til den for gaten tillatte gesimshöyde overensstemmende med bygningsloven.

Da det i foreliggende tilfelle er regulert en 1. etasjes bebyggelse på en del av Amtm.Meinichs gt. 19 og Nils Huus gt. 13 vil det ikke være tilrådelig å foreta en avtrapping mot Amtm.Meinichs gt . som vist med grönt på bl. 14.

Idet en viser til foranstående har en i foreliggende tilfelle regnet ut

ANMELDELSE
bl. bilag.

9

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr.

Ekspedisjons-Dokument 3

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 Amtmann Meinichs gate

Innlevert Åttestert

TM/GB. 9081/49.

Amtmann Meinichs gt. 19. Våningshus.
Bygningskontrollens påtegning av 19/10-49.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

De nye planer (10 - 18) er for kjellerens vedkommende vesentlig forskjellige fra de tidligere planer (1 - 8).

Anmeldelsen etter de nye planer anbefales på følgende betingelser:

1 - 11 som vedlagte brannstyrets forskrifter.

Oslo brannvesen, den 25. oktober 1949.
For brannsjefen
T. Moe

Bygn. sjefen
mottatt 2[illegible] Okt. 1949

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
5634 * 1.11.49 BILAG NR 1/1

Sendes
REGULERINGSSJEFEN til uttalelse i anl. bk. [illegible]
fra bygningsloven § 41 2
Oslo, Bygningssjefens kontor, den 29-10 1949

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Swerre.

Amtm.Meinichs gt. 19

J.nr. 1093/49

16. Innhegning og forhegen må tilleggsanmeldes.

x) 16 B

17. Söppelanordningen må utföres i henhold til gjeldende forskrifter.

18. Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.

19. Avdelingsvegg må utföres i henhold til bygningslovens § 85.

20. Transparent lerretskopier må sendes inn når anmeldelsen er godkjent.

21. Ansvarserklæring for armert betong og fundamenter må sendes inn.

22. Takluker må anbringes som vist med rödt på bl. 14 og 15.

23. Gavler må pusses og farges som fasadene.

~~23 Trappe mot Amtm. Meinichs gt må utføres overensstemmende med byg. § 68~~

24. Ildsteder i eventuelle arbeidsbarakker må utföres i henhold til forskriftene.

25. Påvisning av eiendomsgrenser må rekvireres av oppmålingsvesenet för arbeidet påbegynnes.

26. Bl. 10 må sendes brannsjefen til uttalelse i anledning dörforbindelsen mellom trappegang og kjeller, jfr. § 89,4.

27. Det må sendes nabovarsel til Amtm.Meinichs gt. 20 og Nils Huus gt.17.

x) 29. Anmeldelsen kan ikke godkjennes för de under punktene ~~3-4 og 5~~ nevnte dispensasjoner er ervervet og de under punktene ~~1-2-3-6-7-ogg 8-9-10-11-12-13-14-15~~ og 16 nevnte forhold er ordnet.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 13

x) Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggetillatelsen kan ~~bare~~ først ~~må foreligge~~ når arbeidet tillates satt i gang.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 18.oktober 1949.

fung.

x)

16B. Trappehus som ikke har direkte lys må få overlys og utföres i henhold til bygningslovens § 90,5.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 18.oktober 1949.

fung.

Ansvarlig: murm. Leif Jensen

Sendes herr BRANNSJEFEN til uttalelse i anl. til. punkt 26

i byggesaken ovennevnte

Oslo, bygningssjefens kontor den 19-10 1949

OSLO [illegible] 1949

7

19 Amtmann Meinichs gate.

J.nr. 1098/49. HH/RA.

Nordre distrikt til innstilling, og til uttalelse i anledning bl. 9/18.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 30. september 1949.

Helge Herberg

Bl 20

19 Amtmann Meinichs gate
J.nr. 1098/49 R/HF.

Bl.9/18 Eiendommen er regulert for boligbebyggelse og underlagt byplanvedtekt 183.

Anmeldelsen trenger unntak fra bygningslovens :

1. § 67 for balkongenes fremspring 1,3 m og samlet utstrekning over 1/3 del av fasadelengden.
2. § 71,2 for gesimshøyden mot gårdsplassen og mot Amtm. Meinichs gt. som overstiger gatens bredde.
3. § 89,4 for direkte dörforbindelse mellom trappehus og kjeller da det er 3 leiligheter pr.etasje om en trappegang.

1. Gateopparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.
2. Eiendommene Thygesons gt. 14 og Amtm.Meinichs gt. 19 må sammenslåes.
3. Kartforretning må avholdes og nytt målebrev tinglyses.
4. Forhagegrunn merket med gult på bl. 18 må erverves.
5. Tak mot Amtm. Meinichs gt. bör valmes og snefanger oppsettes.
6. Tilfluktsrommet er for lite da det er beregnet for 67 personer og i bygningen vil det bli 70 personer i henhold til forskriftene .
7. Det må sendes inn planer ,fasader og snitt som stemmer overens med de korrekte lengdemål og kotehöyder ,jfr. bl.20.
8. Det må nærmere redegjöres for isolasjon av 1.etasje og loftgulv.
9. Etasjehöyden kan ikke godkjennes för korrekt snitt er innsendt hvor det er tatt hensyn til isolasjon av 1.etasje og loftgulv.
10. Fundamenteringsforslag må sendes inn.
11. Det må ved statiske beregninger redegjöres for de nödvendige konstruksjoner ,heri innbefattet utvendige og innvendige veggtykkelser.
12. Vinduer [illegible]

b

KP/HC. Jnr. 4663/49.

19, Amtmann Meinichs gate. Våningshus.
Oppmålingssjefens eksp. av 6/9.1949.

Sendes herr bygningssjefen.

ReguleringS- og byggelinjer er inntegnet på blad 18 med blått. Forövrig henvises til reguleringsvesenets påtegning av 26. april 1949.

Oslo reguleringsvesen, den 13 september 1949.

For reguleringssjefen

R. Gustum

1335 - 11 SEP 49

HH/RT.

Sendes Oslo Helseråd og herr Brannsjefen til uttalelse.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 15. september 1949.

Helge Heiberg

AHj/IT.
19 Meinichsgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Ikke noe å bemerke.
Det vises til vår påtegning av 19/4-1949.

Oslo Helseråd, 21. sept. 1949.

OSLO BRANDVESEN
7084 - 22 SEP 1949

J. Nissen.

A. Hjelmerud.

KIN/LN. Jnr. 7084/49. Amtm. Meinichsgt. 19.
Våningshus. Oslo Helseråds påtegn. 21/9-49.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
En viser til brannstyrets påtegning av 19/5-49 og ber opplyst i hvilken forbindelse brannsjefens uttalelse önskes.

Oslo brannvesen, den 24. september 1949.
for brannsjefen

Bygn. sjefens kont.
mottatt 29 SEP 1949

K.I. Nielsen.

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 1098/49.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus.

på matr.nr. 19 Amtman Meinichs gate.

innlevert Attestert

Sendes herr Oppmålingssjefen og herr Reguleringssjefen
til underretning i anledning ny plan - bl. 18 - .

Oslo, bygningssjefens kontor, den 29. august 1949.

Helge Andersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
4663 * 12.9.49 BILNR. 1/mK

SB/AH.

Nr. 19 Amtmann Meinichs gate.
Våningshus.
Bygningssjefens eksp. av 29.august 1949.

Sendes herr rreguleringssjefen.

Grensene for nr. 19 Amtmann Meinichs gate og nr. 14 Thygesons gt. er på bl. 18 vist med grönne linjer.

Eiendommene må sammenföyes til ett matr.nr. og det umatr. grunnstykke tilhörende kommunen som er vist med gul farge må erverves og legges til eiendommen.

Oslo oppmålingsvesen, den 6.sept.1949.

Åsm. Moe
Distriktsingeniør
Vestre distrikt

S. Bjerkelund

Amtm. Meinichs gate 12, T.nr. 10?849

7. Bygningen er for høy. Sejerningspunktet mellom fasadeliv og takflate bør ligge på kote 111,0. Dette er beregnet som en gjennomsnittshøyde mot begge gater.

8. Butikken mot Thygesons gate må då utgå eller det en senkning av forhagen foran butikken vil være skjemmende. Ved å anbringe butikk på dette sted må forhagen avbrytes i 10 m lengde og dette bør ikke tillates.

9. Det må ved et snitt redegjøres for hvorledes inngang fra Thygesonsgt. og det over denne liggende værelse får lovlig høyde.

10. Trapperom i fløy mot Thygesons gt. må gis bredde av minst 0,45 m.

11. Trappeløye i det annet trapperom må være minst 1,0 m.²

12. Det må påskrives kotehøyde på et av gulvene i snittet.

13. Det må redegjøres for tilfluktsrom. Den viste sluse er for liten og for smal. Dessuten må nødutgang vises.

14. Garasjeportene må utføres således at de ikke slår mere enn 0,30 m utenfor reguleringslinjen.

15. Plan av forhagen må sendes inn.

16. Gavlveggene må pusses og farges som fasadene.

17. Tegningene må forandres i henhold til foranstående og fasaderådets og helserådets bemerkninger.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 2. august 1949.

EH/RT.

Det skrives til arkitekt Bakstad:

Herved meddeles påtegninger fra oppmålingssjefen 13/4.1949, reguleringssjefen 26/4.1949 og vann- og kloakkvesenet 10/5.1949.

Brannstyrets og helserådets betingelser, fasaderådets påtegn. 28/6, samt inspektørens påtegning av 2/8.1949 som tiltres. Det må anmerkes nytt forslag rettet i overensstemmelse med disse påtegninger.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 9. august 1949.

p. BYGNINGSSJEFEN

Bygningsmyndighetene

3

Sendes
[illegible] til uttalelse i anl. bl. _____

[illegible] kontor, den 13-5 1949

V. Gjerdrum

Bl 8 helemidlertidig brannmur. tlf.

Bilag: 2-6
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
28/6-49 JM.

Inngangspartiene må bearbeides spesielt med hensyn til en ommanning som vedlikeholdsmessig & konstruksjonsmessig. F.eks. granitt.

Nordre [illegible]
til innstilling
[illegible] bl.

[illegible] kontor den 30-6 1949

Tegl. 7 og 8 ligger ikke i raden.

V. Gjerdrum

19 Amtm. Meinichs gate

J.nr. 1098/49 M/HF.

Foreløpig innstilling.

1. Planene er ikke i samsvar med situasjonsplanen idet våningshusets fasader mot begge gater er lengere i planene enn i situsasjonsplanen. Dette må forandres.
2. Den 1.etasjes garasjebygning bör ikke tillates oppfört inn på grunnen nr. 13 Nils Huus gt. idet nybygning på denne eiendom derved får for liten gårdsplass.
3. Forhagegrunn mot Thygesons gate må erverves.
4. Eiendommene nr. 14 Thygesons gt. og 19 Amtm. Meinichs gt. må sammenslåes.
5. Kartforretning må avholdes og tinglesés.
6. Gateopparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.

2

KP/HC. Jnr. 2046/49.

19, Amtmann Meinichs gate. Våningshus.
Oppmålingssjefens eksp. 13/4.-49.

Sendes herr vannverkssjefen.

ReguleringS- og byggelinjer er inntegnet med blått på blad 1. Gatehöyden i kryss Bretteville gate - Thygesons gate er + 93,90. Herfra stiger Thygesons gate med 1:41 til 95,75 i kryss Amtm. Meinichs gate.

I skjæringspunktet mellom Amtmann Meinichs gate og reguleringslinjen mot Nils Huus gate er gatehöyden + 97,48.

For byggehöydene gjelder bygningslovens bestemmelser.

Mot Amtmann Meinichs gate er regulert en lavere flöy på 1 etasje.

For ströket, som er regulert for boligbebyggelse, gjelder byplanvedtekt 182, stadfestet 6/11. 1942.

Oslo reguleringsvesen, den 26 april 1949.

For reguleringssjefen
H. Pustrud

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
E 001080 26 APR 1949
RØRLEGGERAVD.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
VANNAVDELINGSKONTORET

PF/HN.
J.nr. 1030/1949. Matr.nr. 19 Amtm. Meinichs gate.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Kjellergulv kote + 94,80 approberes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 55 mtr.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongulv eller banketter.

Ingen vann- eller kloakkledning må legges gjennom eller under tilfluktsrom. Avlöp fra eventuelt utstyr må forsynes med stengeanordning.

Rörleggerarbeidet må anmeldes direkte hertil av en i Oslo aut.rörleggermester.

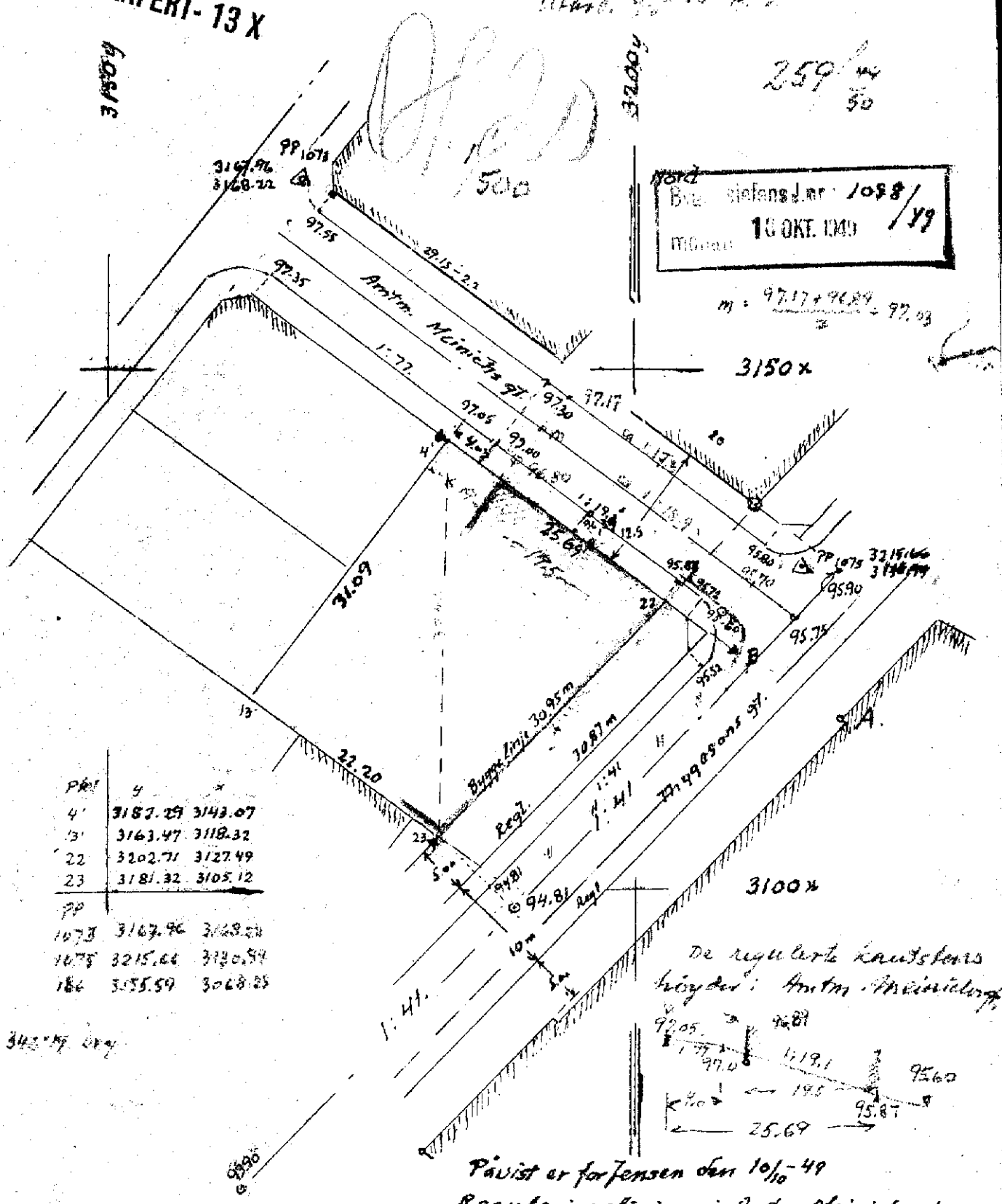
Oslo vann- og kloakkvesen den 10 mai 1949.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
13419 11 MAI 1949
Ekspedisjonsavdelingen

P. Haugnes

NEDFOTOGRAFERT- 13 X

Amtm. Meinichs gt. 19 – Thygesons gt. 14



Pkt	y	x
4'	3187.29	3143.07
13'	3163.47	3118.32
22	3202.71	3127.49
23	3181.32	3105.12

PP		
1078	3167.96	3168.22
1075	3215.66	3130.59
186	3155.59	3068.25

De regulerte kantstens høyder i Amtm. Meinichs gt.

Påvist av forretningsmann Jensen den 10/10-49

Reguleringslinjen i Amtm Meinichs gt.

Byggelinjen – " – i Thygesons gt.

Dertil: Cotehøyden 96.786 på hjørnet A.

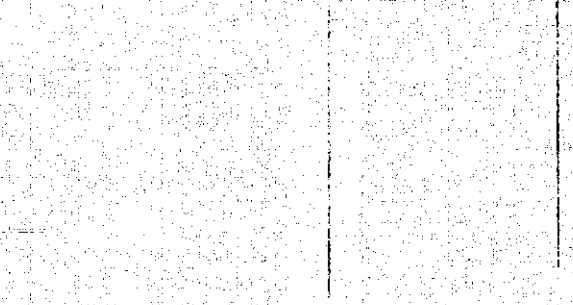
" – " – 97.00 " salingspost B.

De regulerte høyder er vist på rissel. men bygget må ta hensyn til bestående kantstenshøyder. Oslo 10/10-49 Arkitekt Arntzen

Bok 76 3/29 FM 159: 94.601

Fortauets stigning blir i Amtm. Meinichs gt. 8 cm. max. Thygesons gate 6 " " "

-13x



OSLO BYGNINGSRÅDET
11 APR 50
10981/49

Bl. forh. 1:3

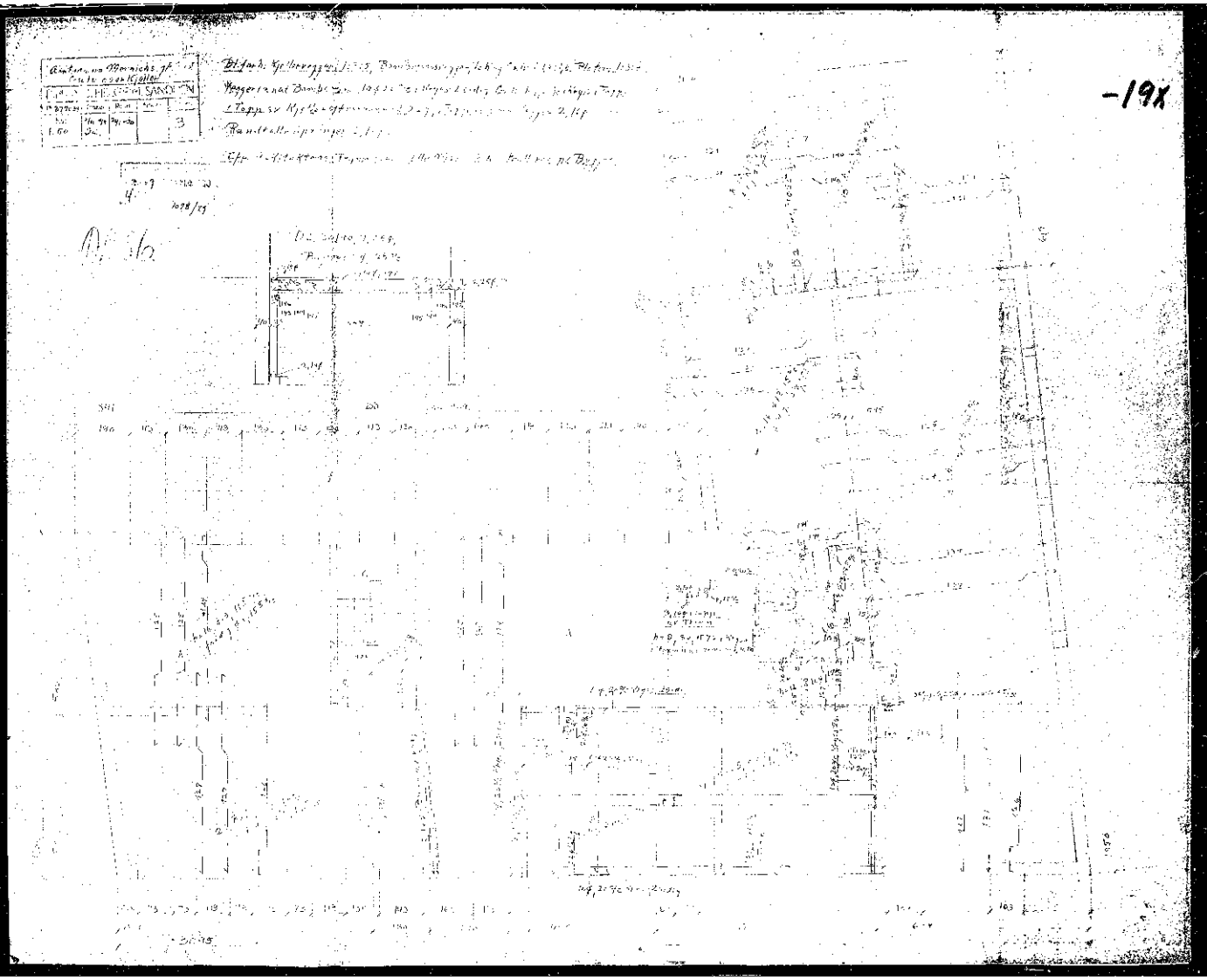
10

Rottmann Mandsg. 19.

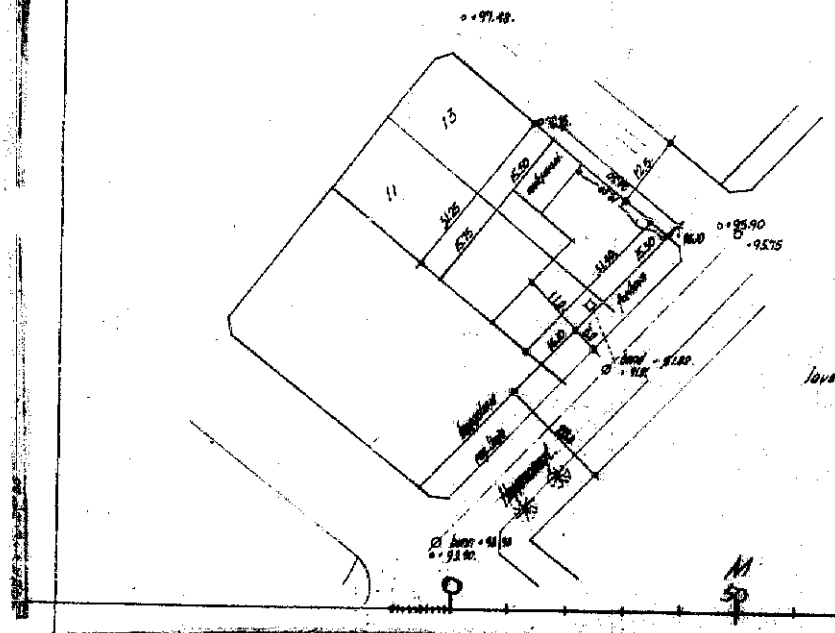
Detalj av Gesims. M. 1:10

Oslo d. 13/4-50.

Dr. ing. Helge M. Sandberg



73



SITUATIONSPLAN.

AMTMANN MEINICKE

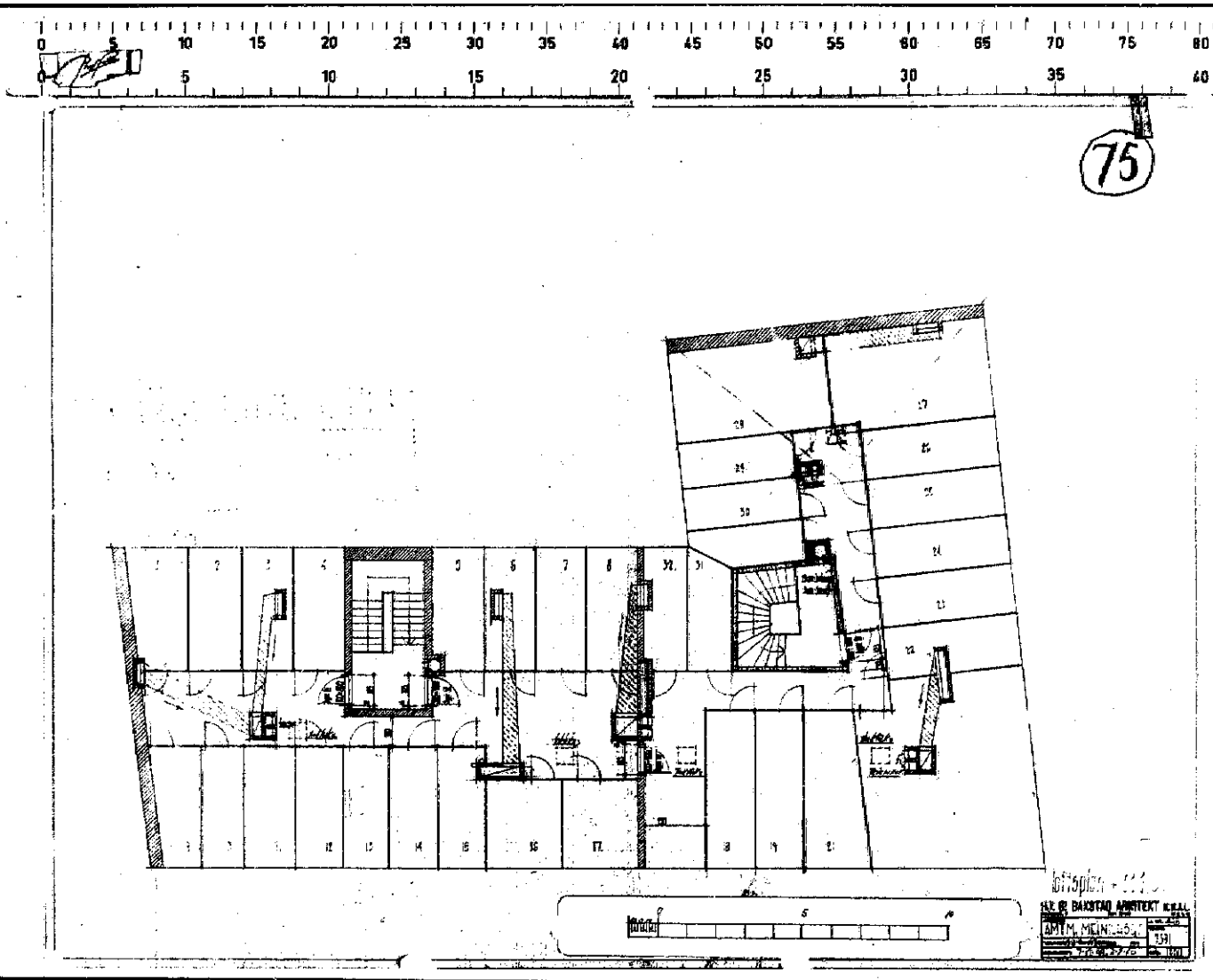
7396

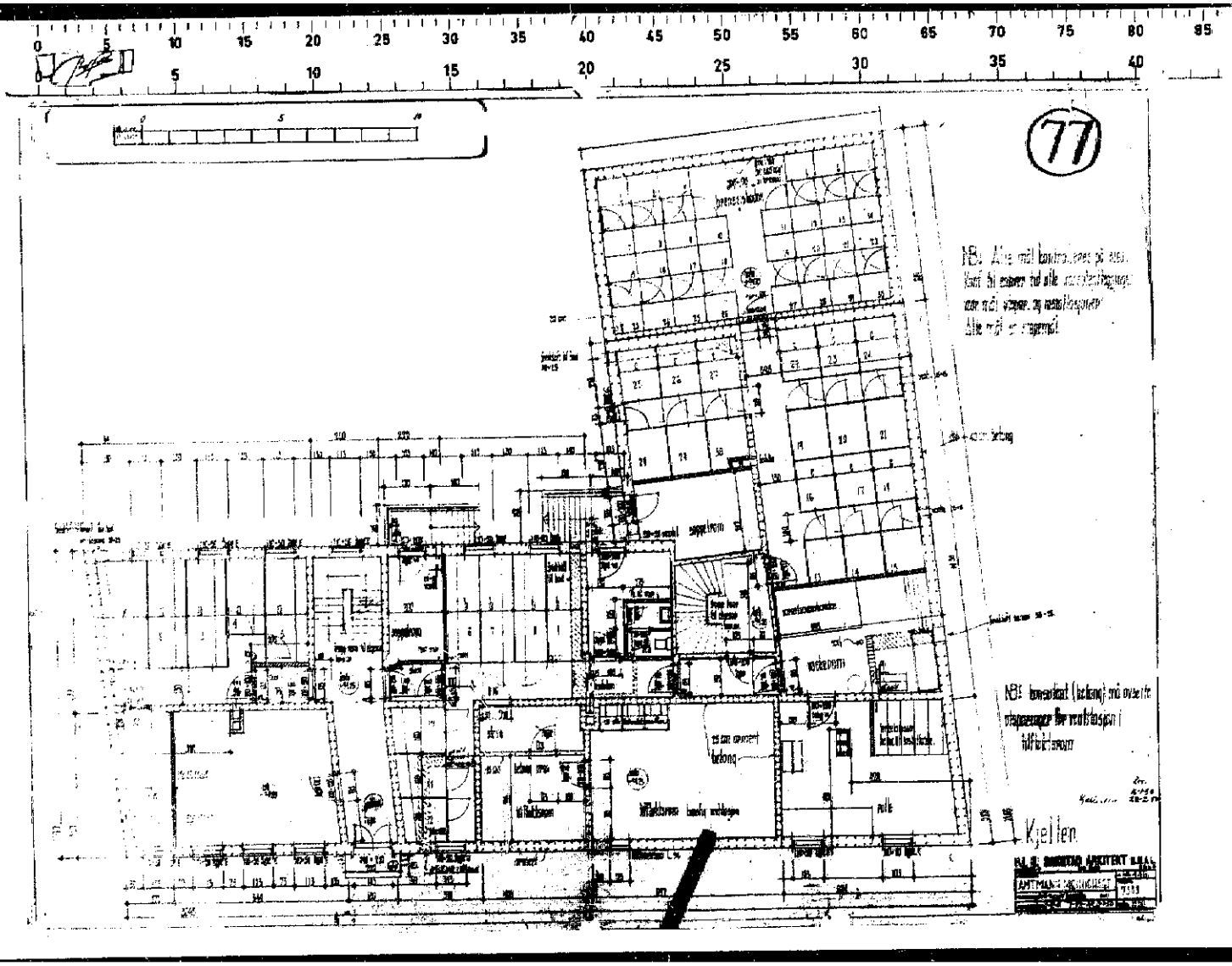
M 50

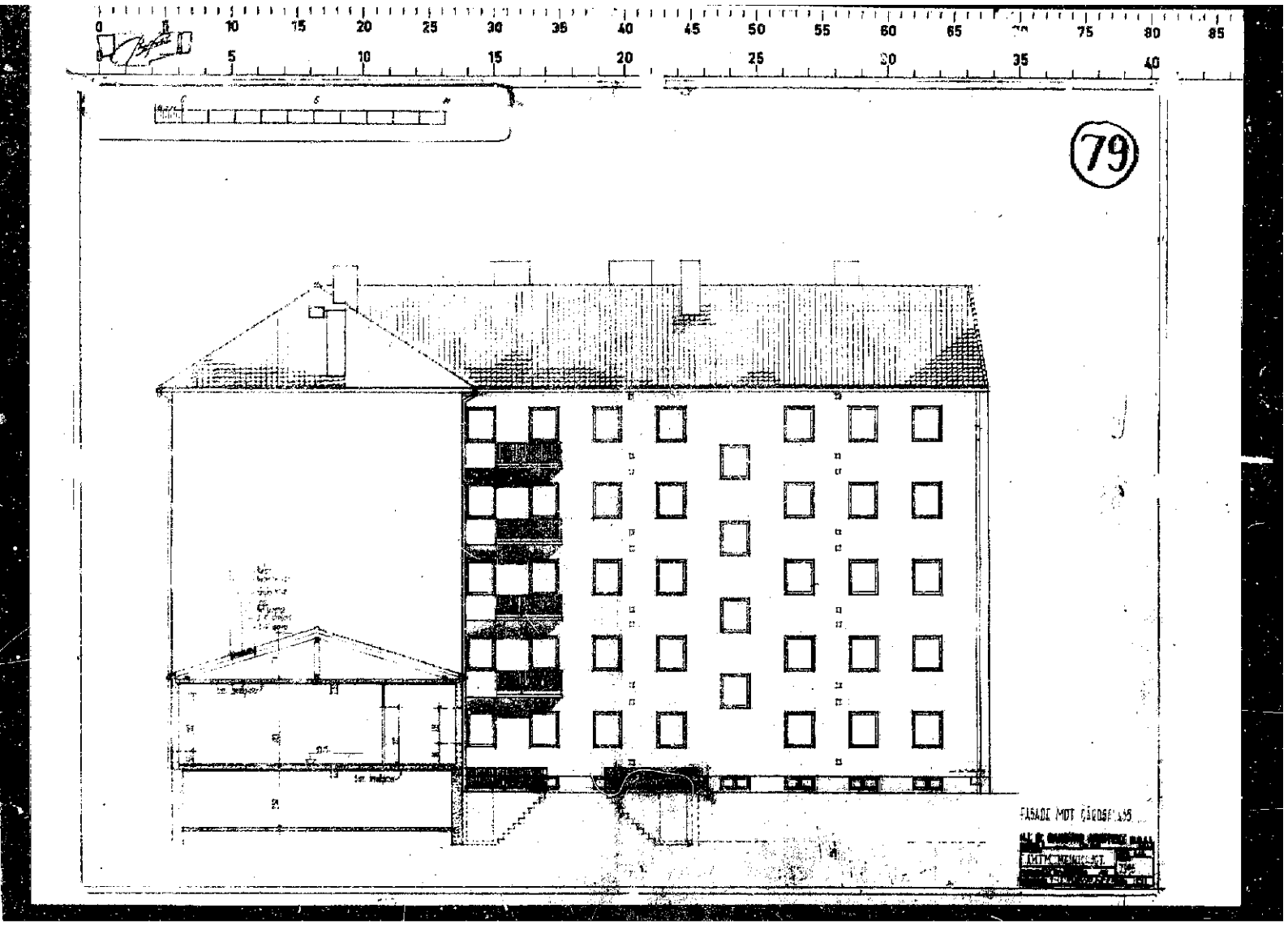
M 100

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45

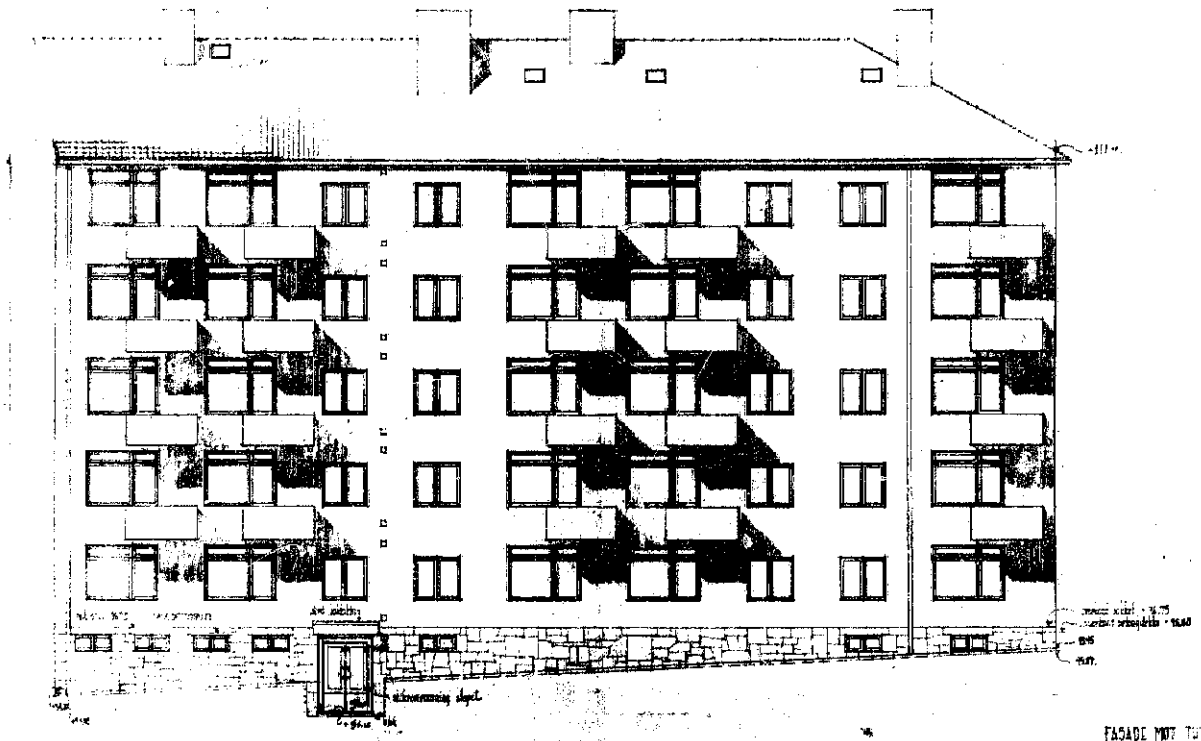
0 5 10 15 20


0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85
0 5 10 15 20 25 30 35 40
75


77
Kjellen

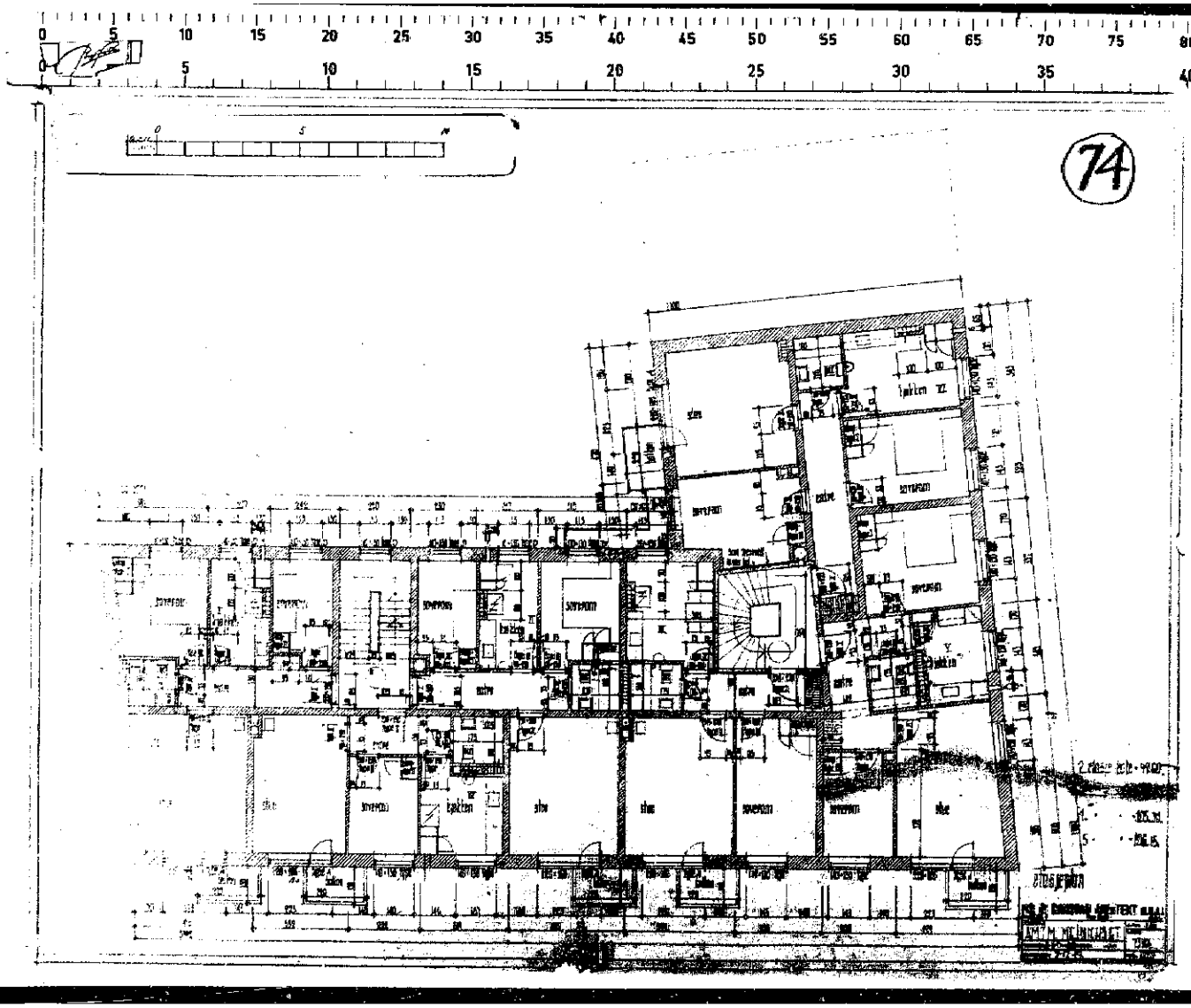

79

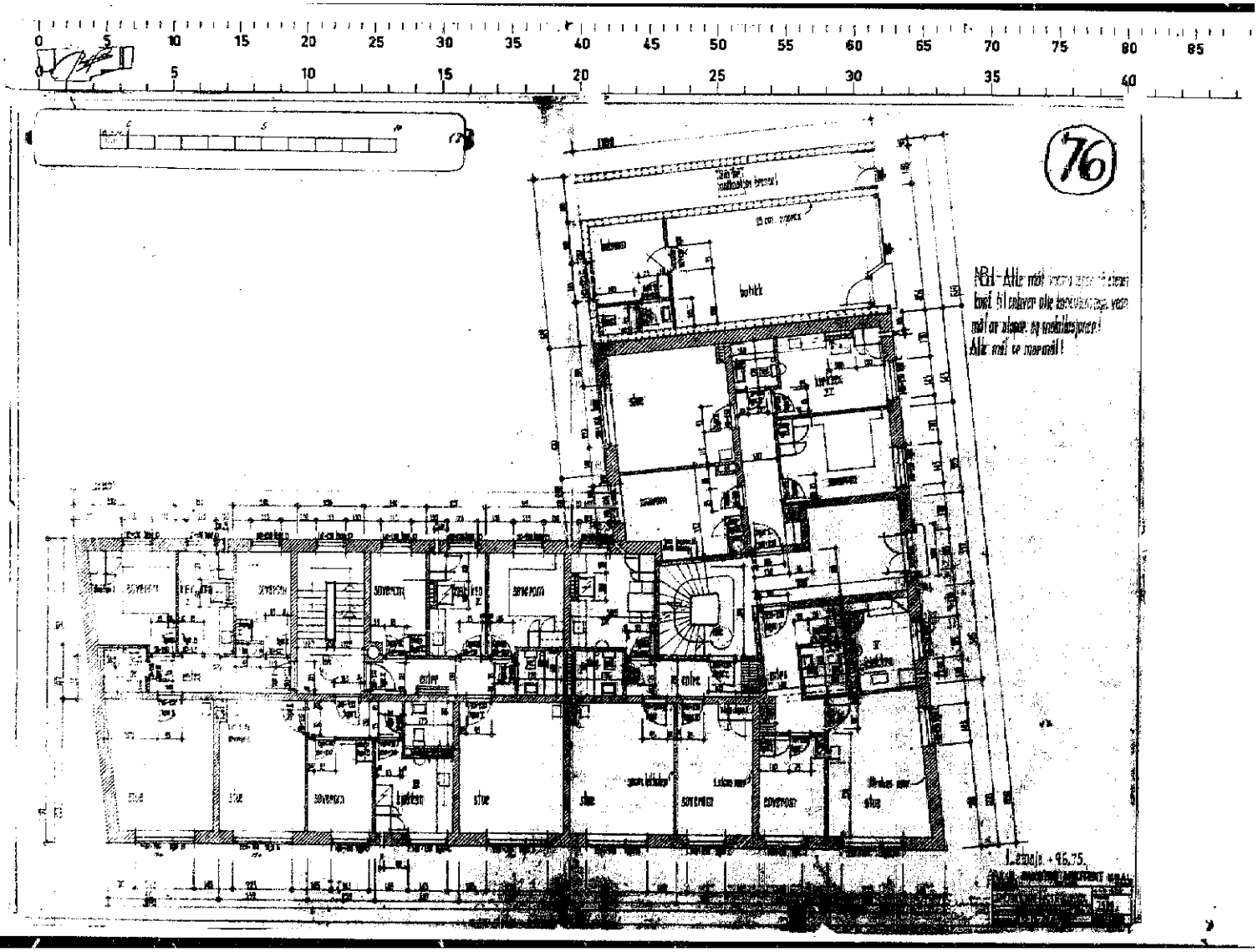
81

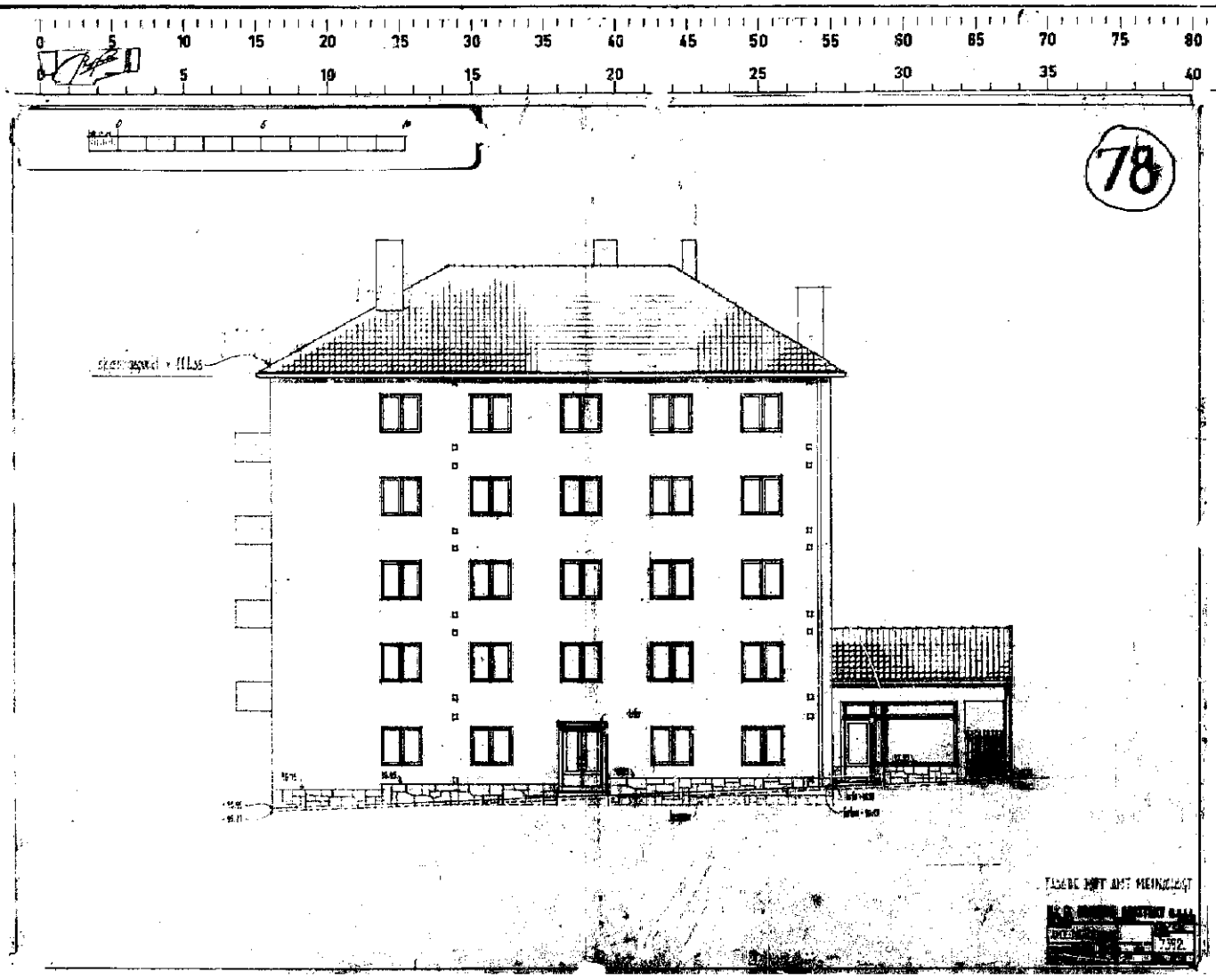


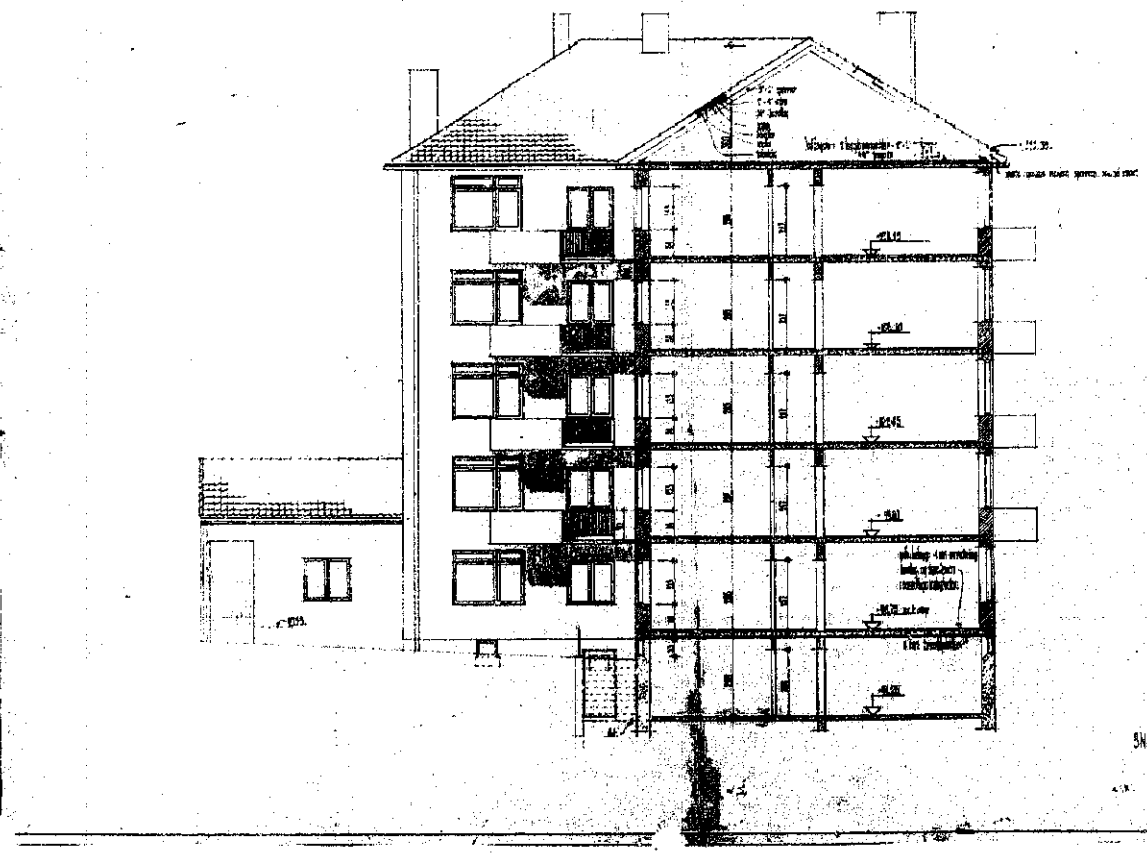
FASADE MOT TUNGENSGT

ARK. KONTORET


74


76
butikk
entre
1. etasje - 96.75.

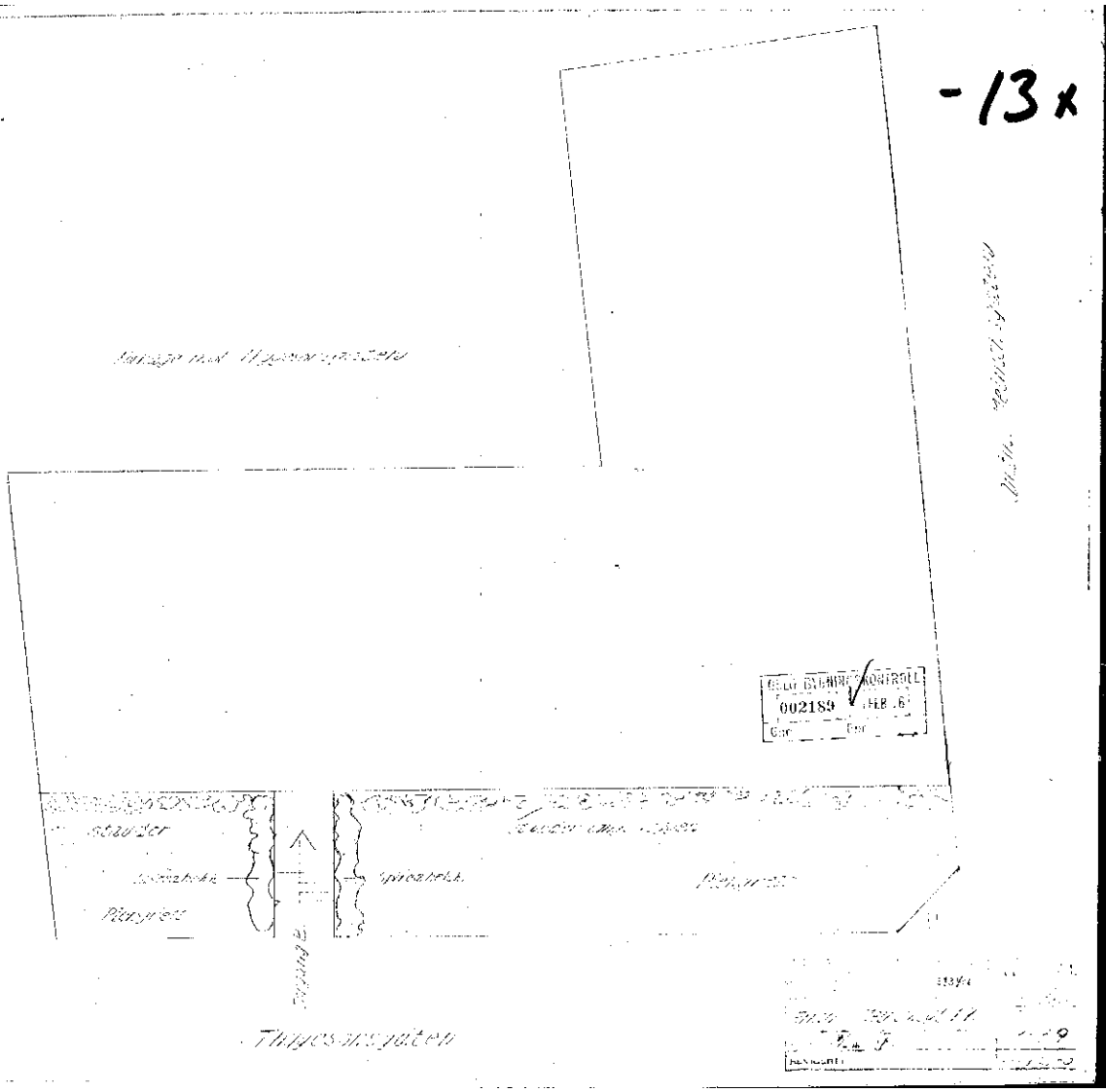

78



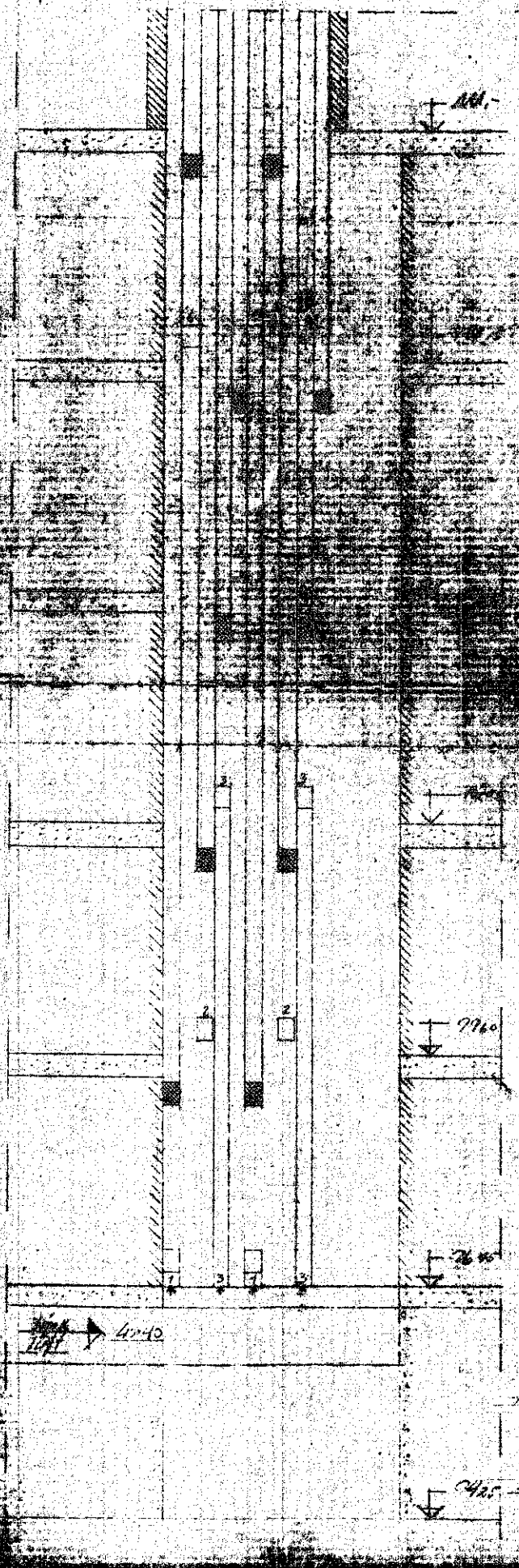
80

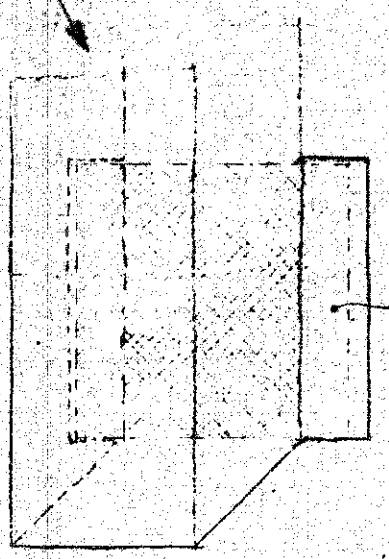
SNITT MED FASADE MOT JÄRNVÄGSPLASS

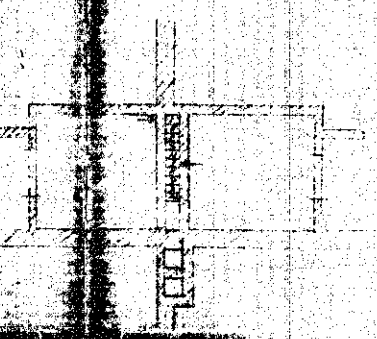
-13x



Sjakkusventil



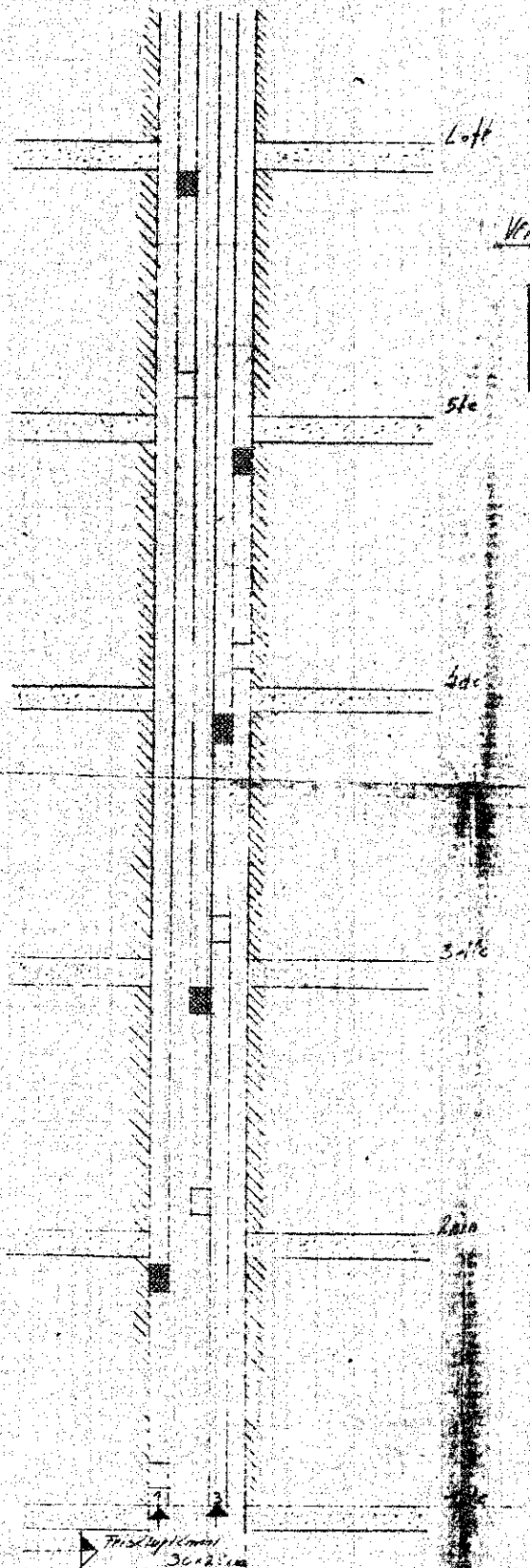




OSLO BYGNINGSKONTROLL
22 MAI 1951

H. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.

-197



Ventilasjon for bad i gavelleilighetene!

Utsparinger i 1. 2den: 17-56 cm

Ventilasjonskanal 10x25 cm

Ventiler 4"x6" (svensk system, vertikal)
eller 6"x6" norsk system (se tegn. 7540)

Ventiler bare i ventilerte åpninger.

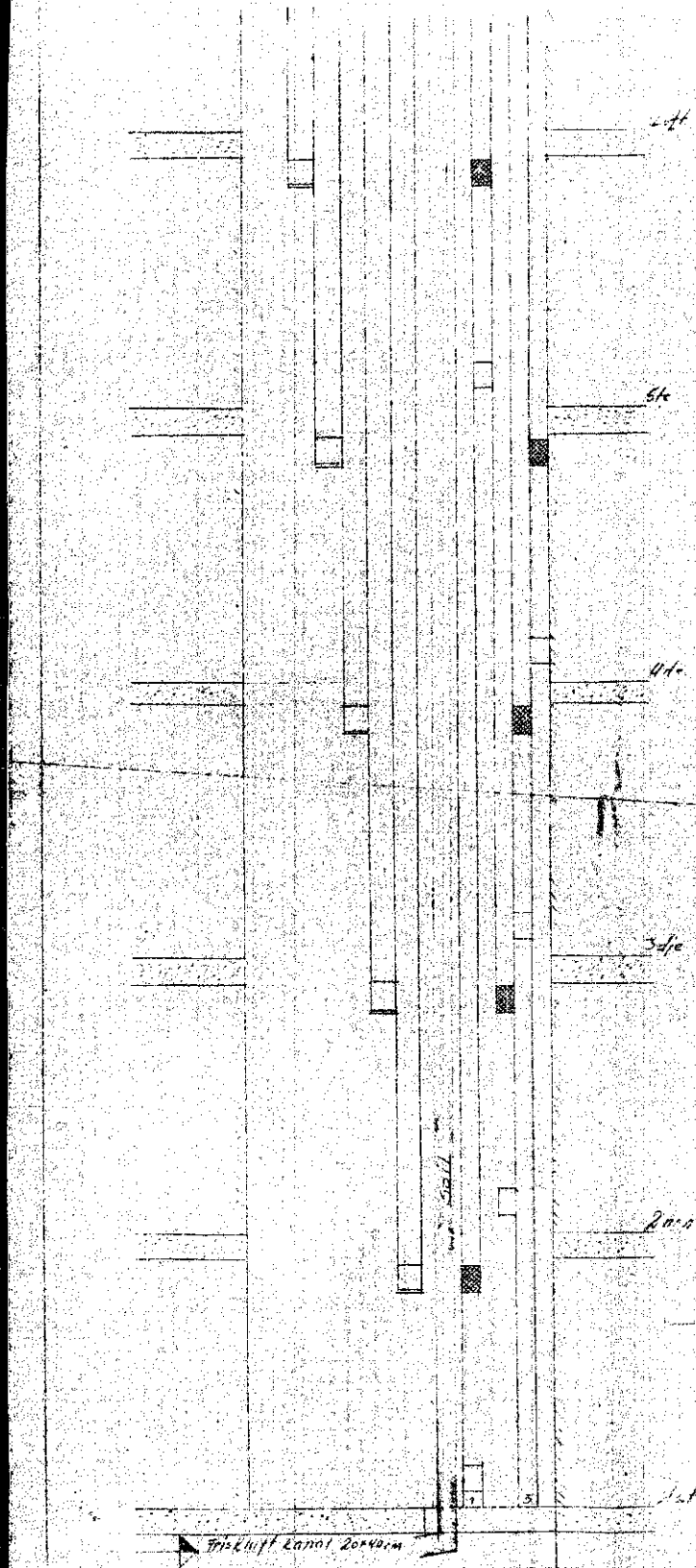
Konf. tegn. 7540!

OSLO BYGNINGSKONTROLL
07776 22 MAI 1951
1096/49

H. J. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
OSLO

TEGN.	1541
MÅL	1:20

-19x



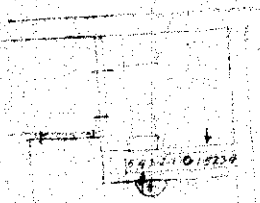
4"ø avtrekksventil (kjøkkenventil) på tak

4"ø friskluftsventil på tak

6"ø avtrekksventil (type Nilfisk Storm LTH) på kjøkken

Utsparing i alle etasjer: 20 × 175 cm
unntatt i 1ste etasje hvor
utsparingen er 20 × 75 cm

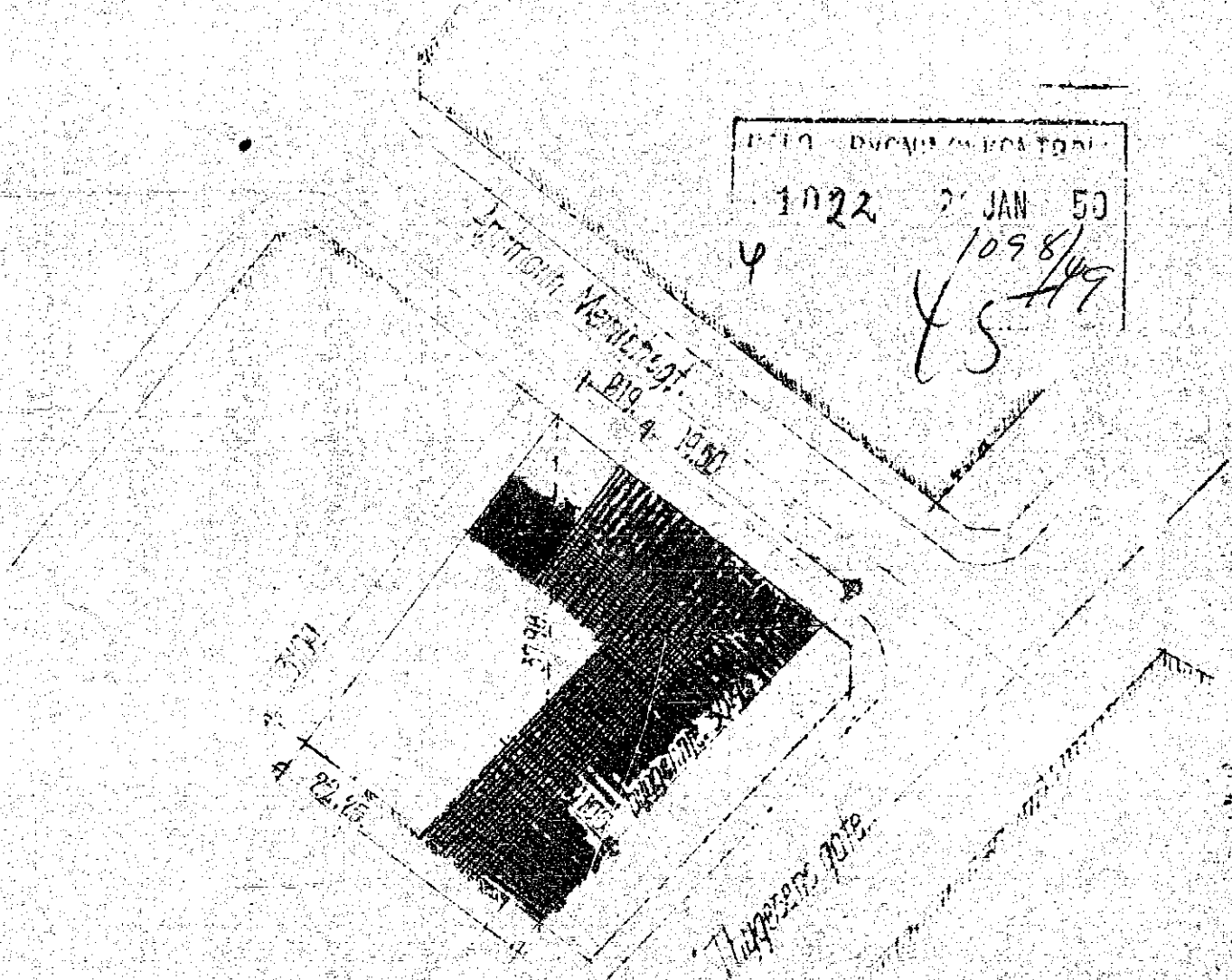
Conf. tegn. nr. 7540



BYGNINGSKONTROLL
22 MAI 1951
1098/49

H. J. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

NEDFOTOGRAFERT- 13 X

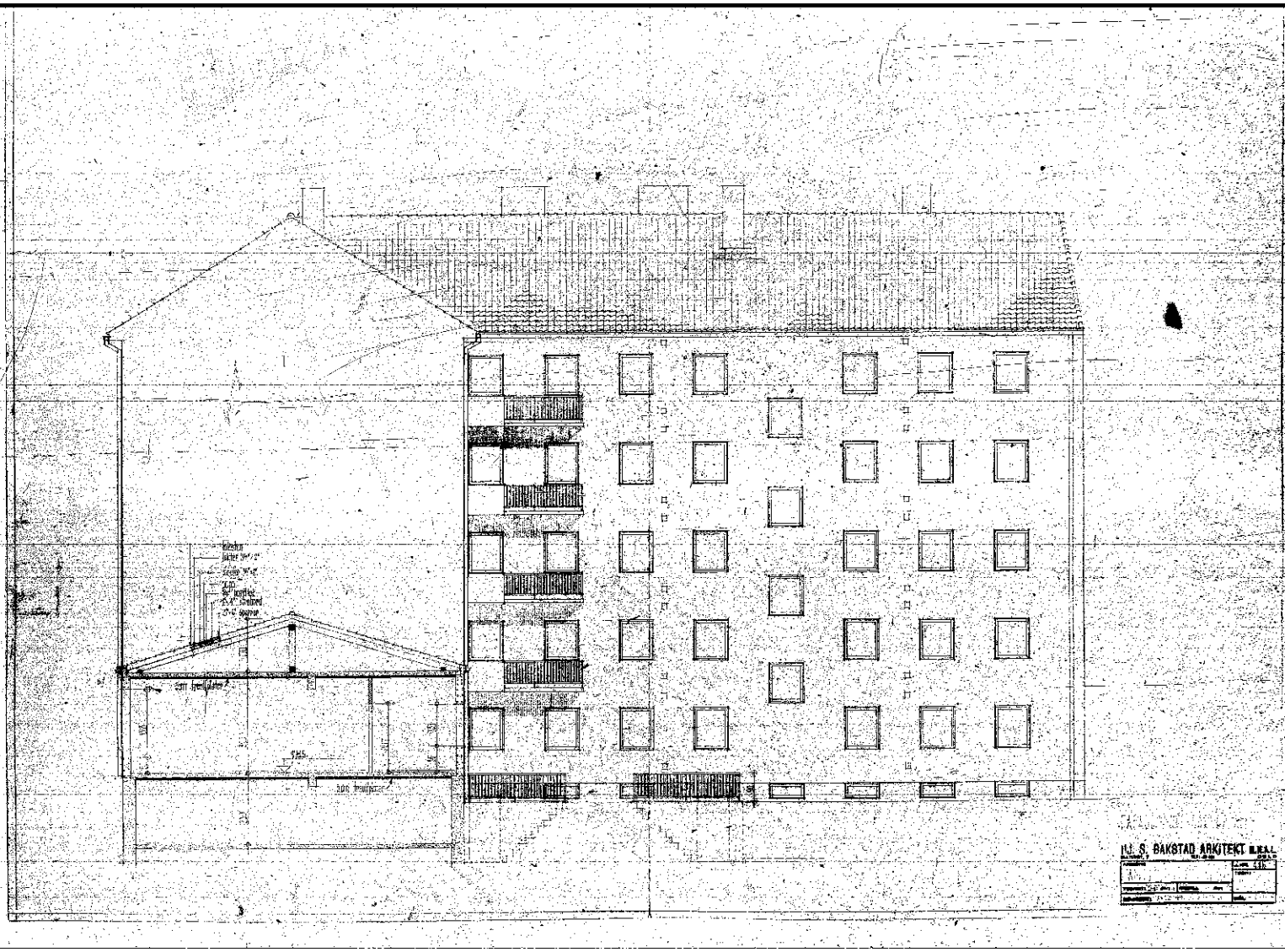


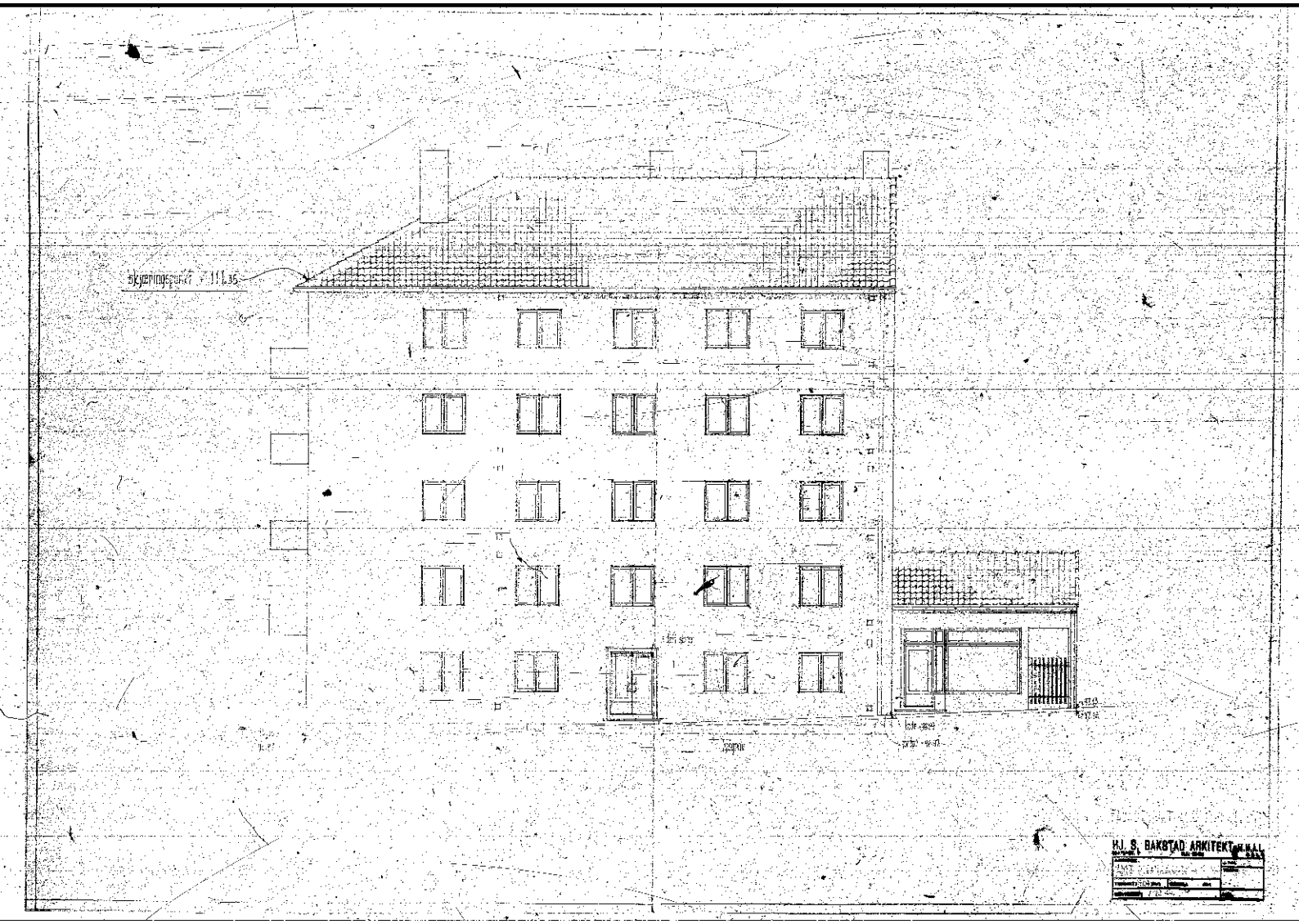
SITUASJONSPLAN

N.J. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

OSLO

	J. NR. 44
	TEGN. 7552.
	MÅL 1:500


H. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

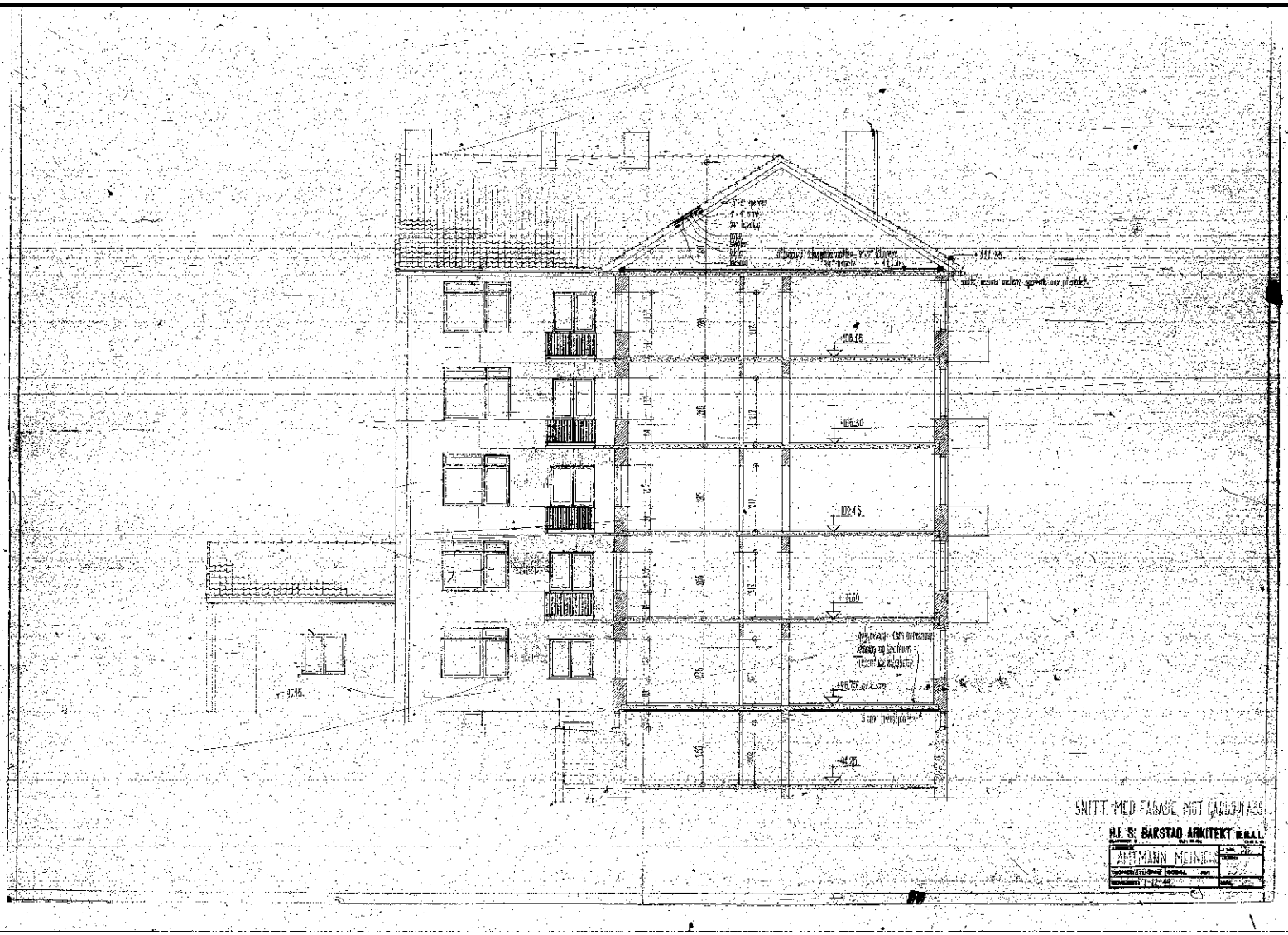


H.J. S. BAKSTAD ARKITEKT MNAL



FASADE

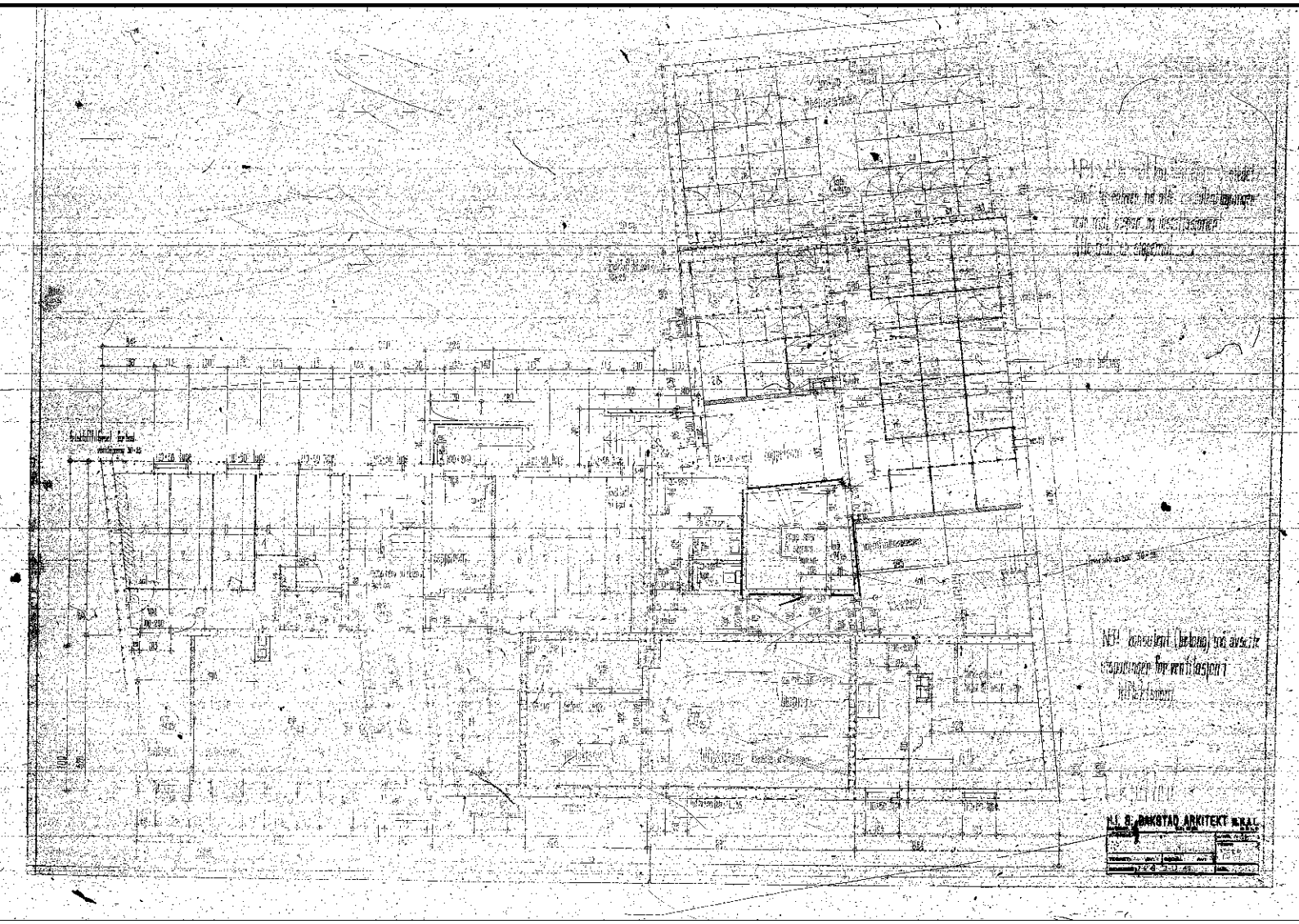
U. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

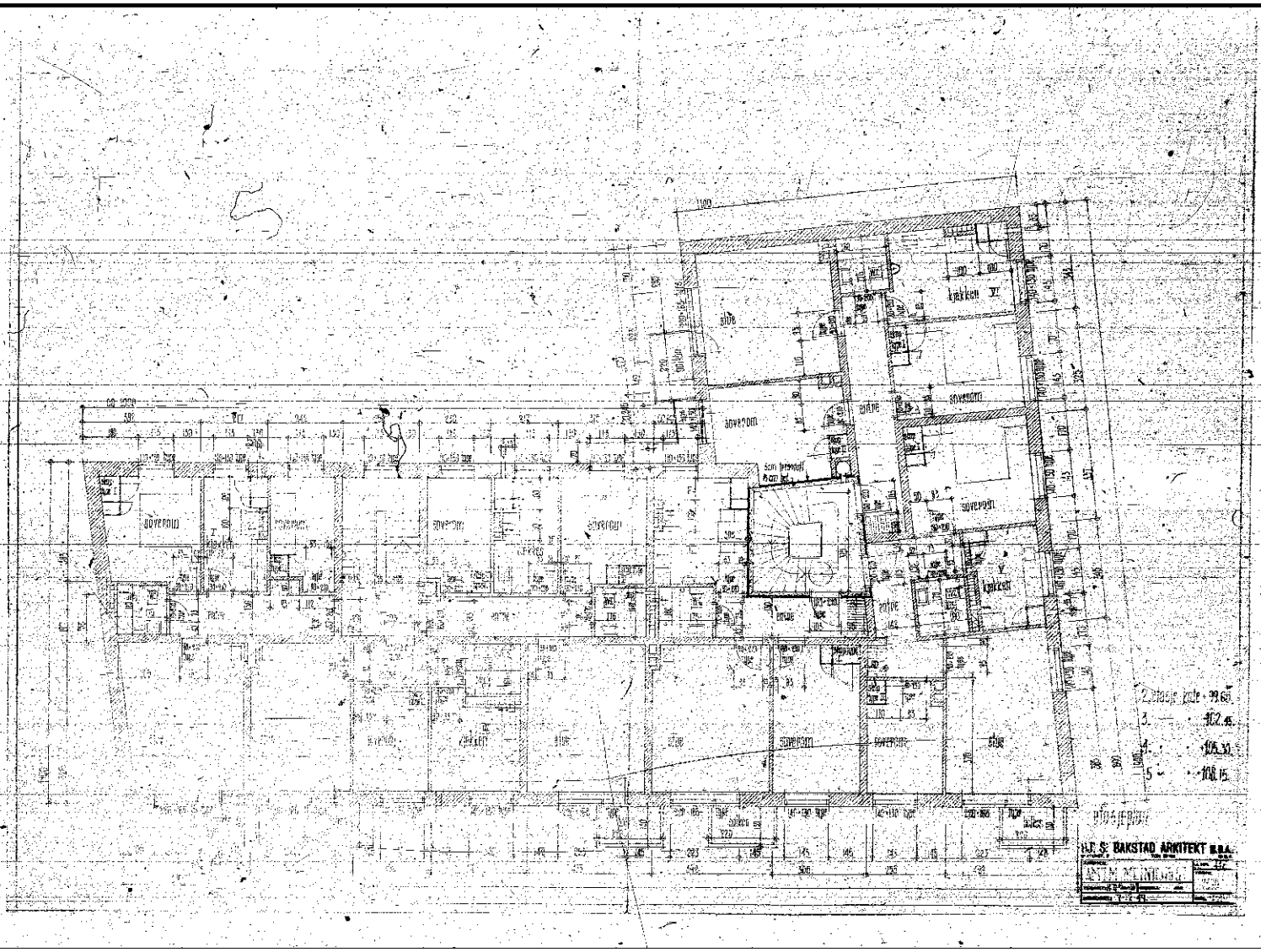


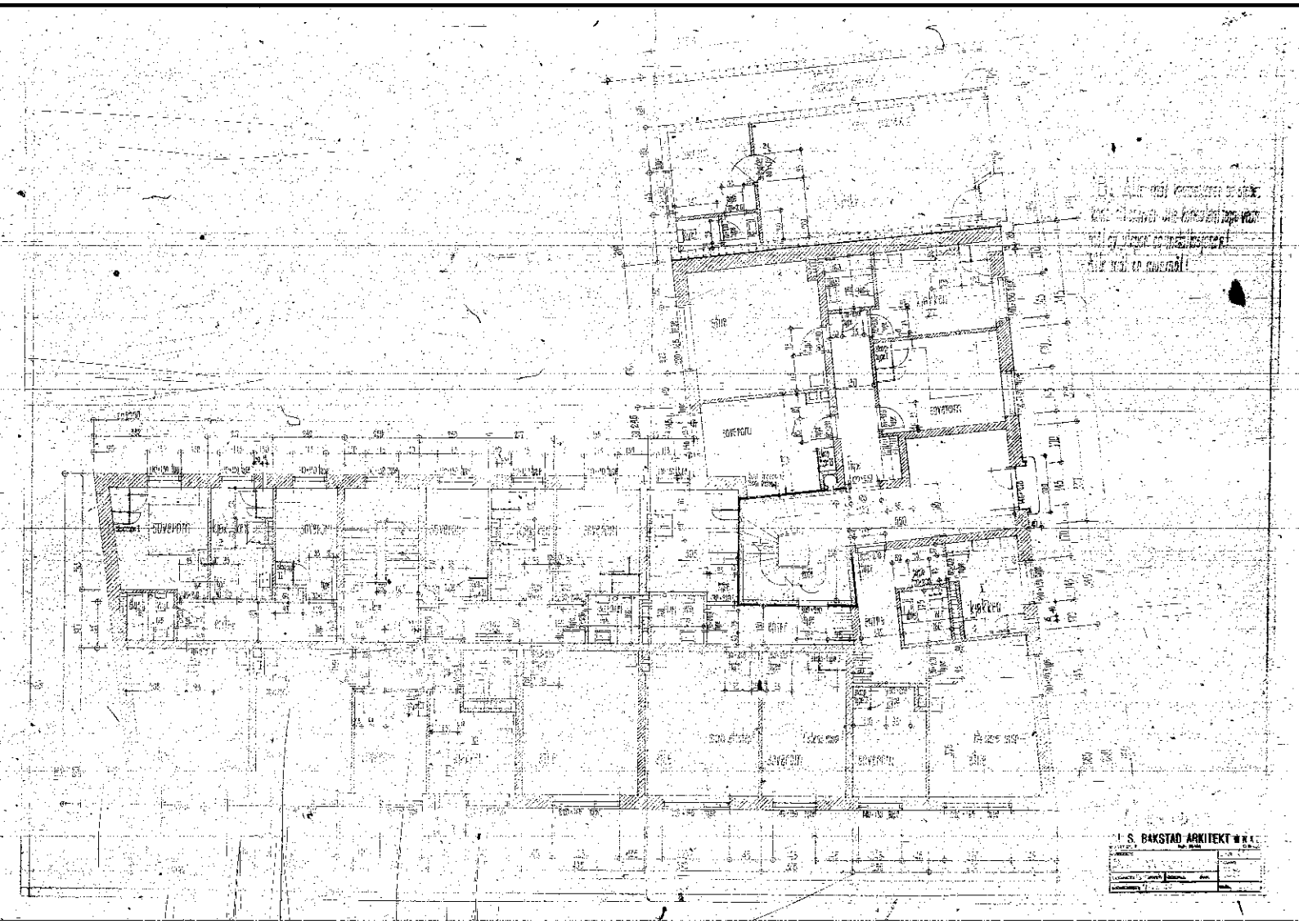
SNITT MED FASADE MOT GARLOVVEIEN

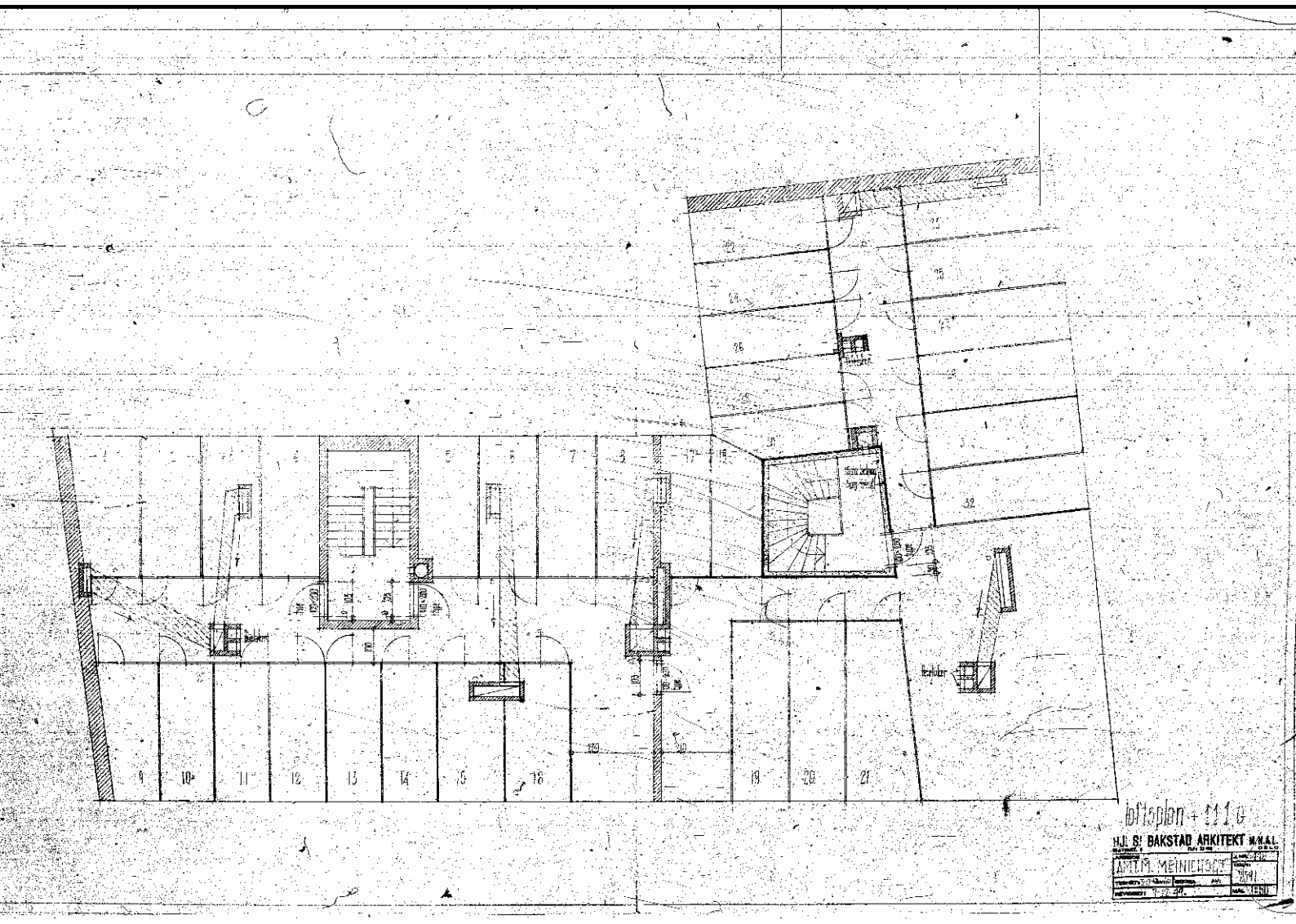
H.F. S. BARSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

ARTMANN MOLNE




kjøkken
soverom
stue
kontor
2 trapp opp
1
4
5
H.F.S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.


SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM



Lageplan 1:1000

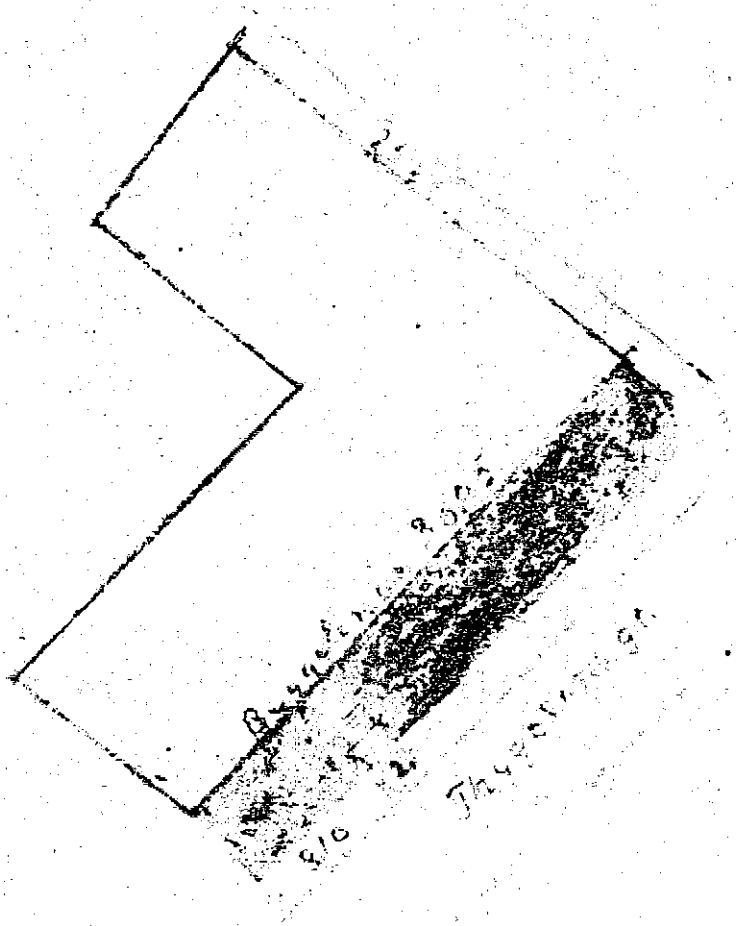
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

ARTEM. MEINICHSCT

FOTOGRAFERT- 13 X

OSLO BYGNINGSRÅD
010975 24 JUN 55
B 1098/1949

M.d.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: 11 NOV. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804083-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 19 A - B	Eiendom:	224/30
Tiltakshaver:	AS Tygesonsgate 14	Adresse:	Amtmann Meinichs gate 19 A, 0482 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/rep. Rehab. av bad

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 19 A - B

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

p.p. Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: AS Tygesonsgate 14, v/ Anneli Rundgren, Amtmann Meinichs gate 19 A, 0482 OSLO

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 19A, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 30, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260289

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Synne Berg Farstad

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 941 83 690

E-post: synne.farstad@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.
