PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

THORVALD MEYERS GATE 23 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Boligopplysninger

Årsberetning/møte og regnskap

Protokoller fra årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest/Brukstillatelse

Byggetegninger

Reguleringskart

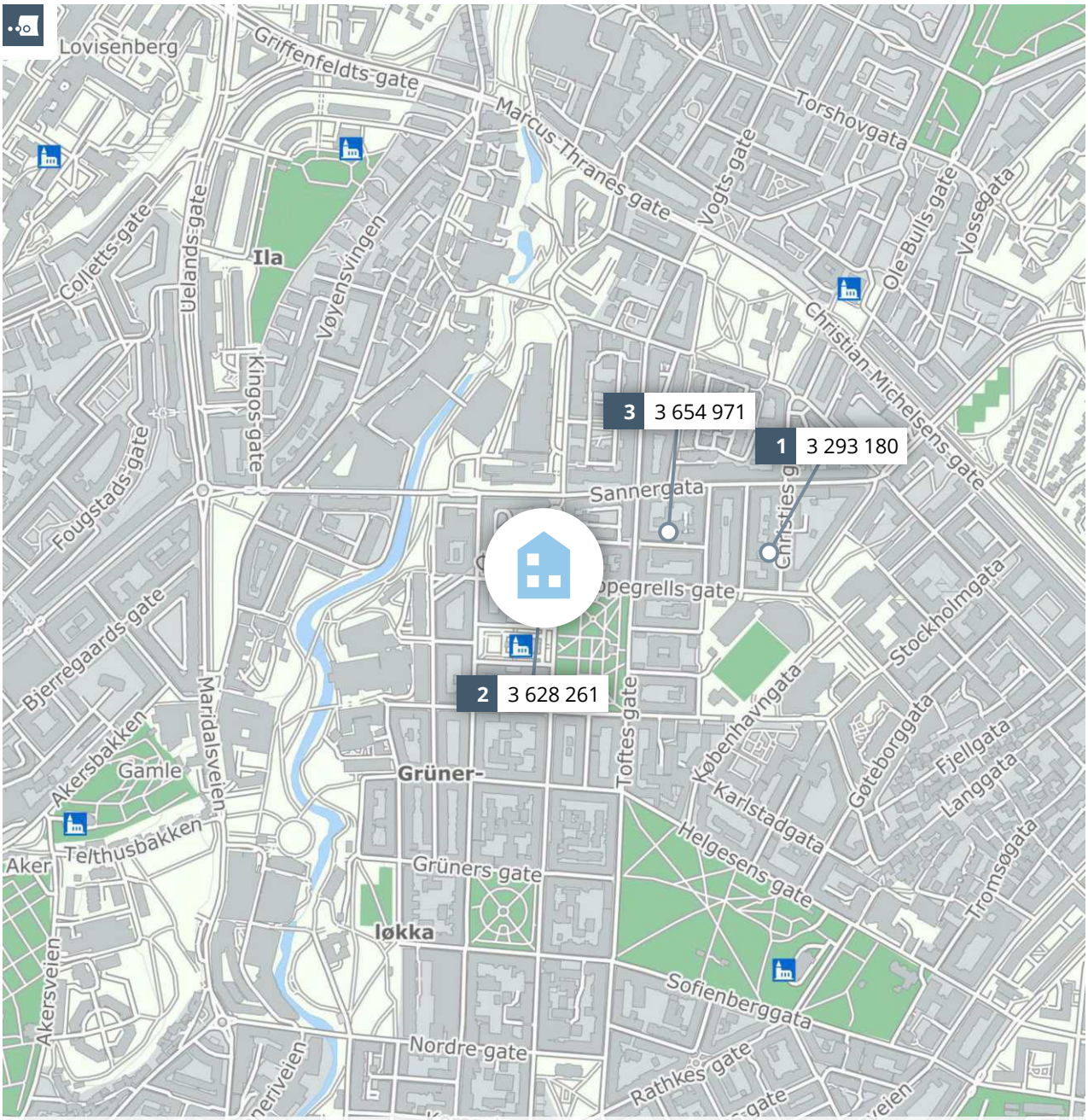
Reguleringsbestemmelser

Servitutter

Energiattest

Regler om løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

THORVALD MEYERS GATE 23 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 11.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorvald Meyers gate 23 A, 0555 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 228 BNR 296 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 4

Verdivurdert til

3 390 000

0	3 390 000	109 355
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	2 550
Formue	-
Soverom	-
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Christies gate 22 A 31 m² 1899 1. etg 1 sov	31.10.2025	3 490 000	**3 240 000**	53 180	3 293 180	**106 232**
2 Thorvald Meyers gate 23 A 31 m² 1989 2. etg - sov	21.10.2024	3 100 000	**3 600 000**	28 261	3 628 261	**117 041**
3 Hesselbergs gate 8 A 31 m² 1898 2. etg - sov	27.10.2025	3 490 000	**3 490 000**	164 971	3 654 971	**117 902**

Lys og praktisk 1-roms selveierleilighet med fransk balkong, beliggende i byggets 2. etasje ved ettertraktede Birkelunden. Leiligheten har et romslig oppholdsrom med store vindusflater, nytt laminatgulv fra 2026 og glatte, malte overflater i lyse farger. Her får du trappefri adkomst med heis, varmtvann inkludert i felleskostnadene og mulighet for leie av parkeringsplass i tilknyttet, oppvarmet garasjeanlegg ved ledighet. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod med gulvareal på ca. 2,4 m². Det felles gårdsrommet er pent, parkmessig opparbeidet med plen, trær, variert beplantning og sittegrupper på treplattinger. Her er det også grillplass og sykkelparkering. Gårdsrommet gir rom for hyggelige sosiale sammenkomster i grønne omgivelser, samtidig som du har Birkelunden og et eldorado av service- og kollektivtilbud rett utenfor døren.

Entréen har dørtelefon på vegg og åpen forbindelse videre inn mot kjøkken og oppholdsrom. Ved kjøkkensonen er det et høyt skap med doble dører som gir praktisk oppbevaringsplass.

Oppholdsrommet er lyst og luftig med flere naturlige møbleringssoner. Her er det plass til sofagruppe med tilhørende mediemøblement, spisegruppe og soveplass med seng eller sovesofa etter ønske. Oppholdsrommet har fransk balkong med doble fløydører som i kombinasjon med de store vindusflatene, gir godt med innslipp av naturlig lys. Det lyse gulvet og de nøytrale veggflatene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på rommet.

Kjøkken i egen nisje, i åpen forbindelse med oppholdsrommet. Kjøkkenets innredning består av kjøkkenbeslag i rustfritt stål med integrert oppvaskkum, to elektriske kokeplater og integrert kjøleskap. Videre er det overskap og belysning over kjøkkenbenken. Innredningen tar lite plass og gir en praktisk avgrensning av kjøkkensonen.

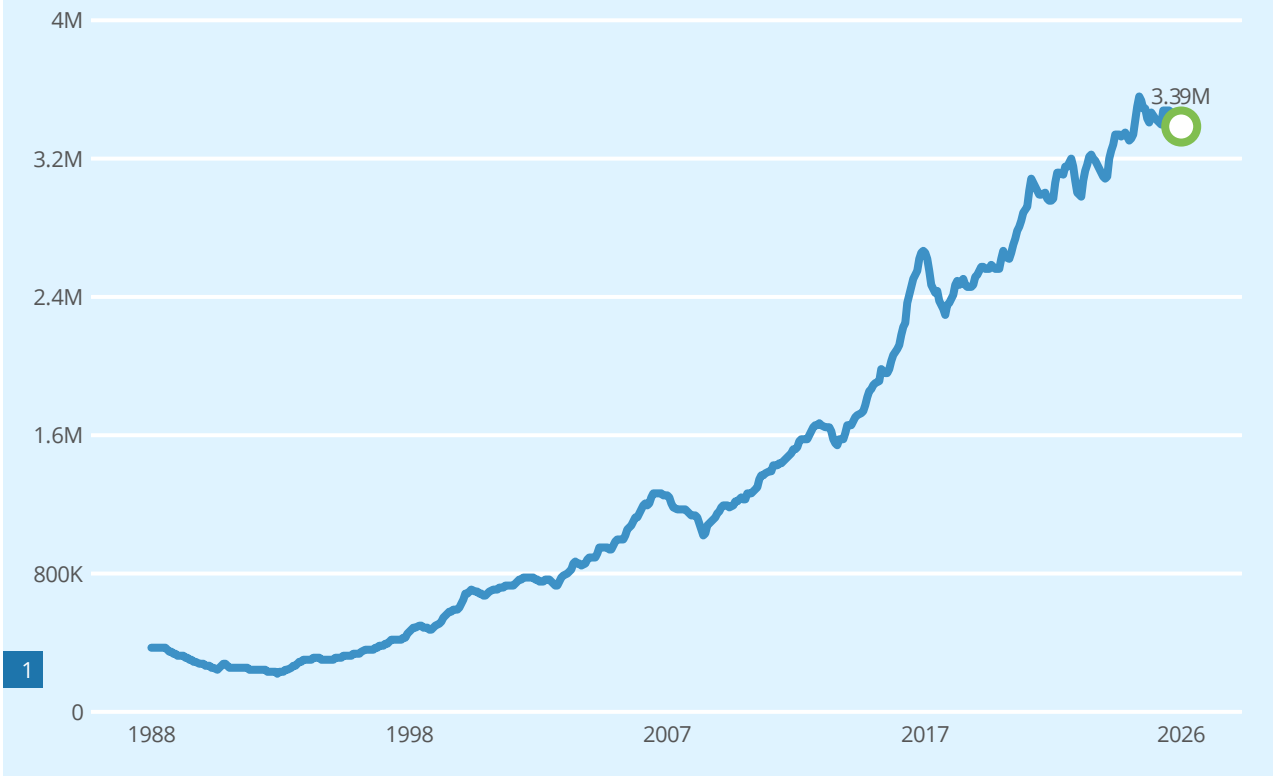
Baderom oppusset i 2015. Innredningen består av veggmontert servant med speil og lysarmatur over, gulvmontert toalett og åpent dusjhjørne med termostatstyrt blandebatteri.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

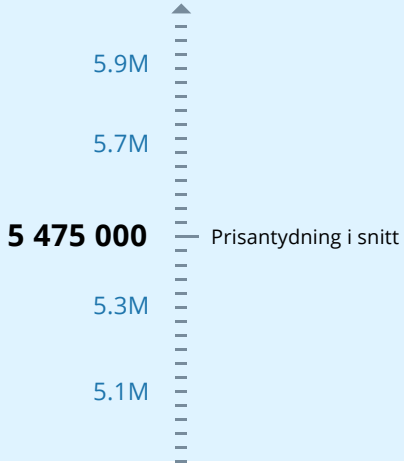
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.07.1995		17.07.1995	-	171 000	-	171 000	2
14.06.1991		14.06.1991	-	26 500	-	26 500	3
29.03.1989		29.03.1989	-	550 000	-	550 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 4 grunnkrets nå

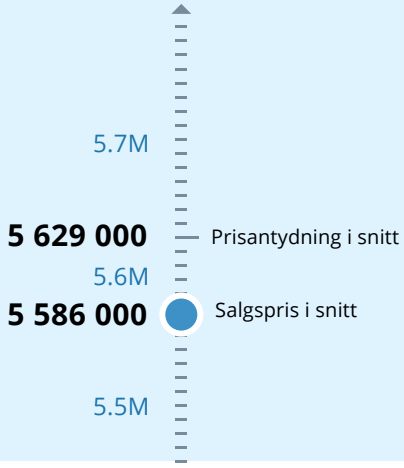
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 4 grunnkrets siste 3 mnd

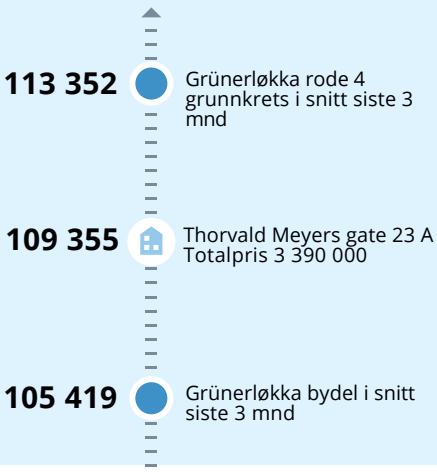
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Thorvald Meyers gate 23 A, 0555 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 296, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26092 **Eiendomsverdi ref nr:** DG8983

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Svane Hansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

André Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet med fransk balkong beliggende i bygningens 2. etasje.

Mekanisk ventilasjon i boligen.

Det er montert minikjøkken ved entré.
Kompakt kjøkkenenhet i rustfritt stål, med helstøpt beslag med integrert oppvaskkum og to elektriske kokeplater.
Innredningen har fronter i stål og integrert kjøleskap under kokeplatene. Det er montert overskap og belysning over kjøkkenenheten.

Baderom med gulvbelegg og malt strietapet, opplyst å være pusset opp i 2015.
Baderommet er innredet med:
Servant på vegg.
Speil på vegg med ovenpåliggende lysarmatur.
Åpent dusjhjørne med termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

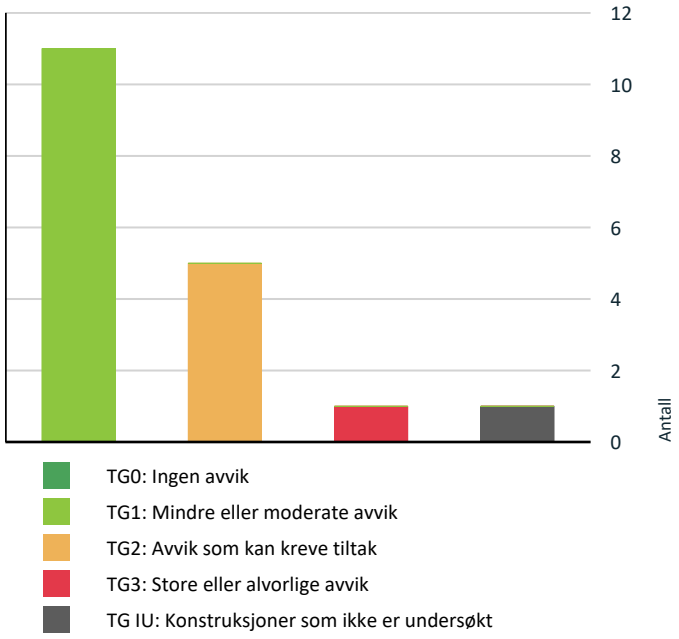
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger datert 06.11.1987. Observerte planløsning og rombruk ved befaringen fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

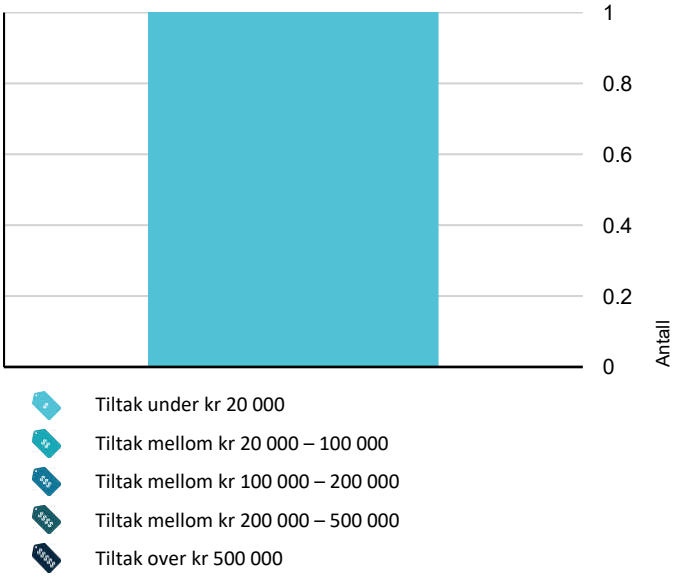
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring:
Forutsetning – Selgers egenerklæring mangler
Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon.
Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens:
Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

—

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

Sammendrag av boligens tilstand

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører
—

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Entré/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Selger opplyser at sameiet har igangsatt en prosess med utskifting av vinduer og balkongdører, og at boligens vinduer og balkongdører er planlagt skiftet i regi av sameiet. Tidspunkt for gjennomføring er ikke nærmere avklart.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i isolerglasset på balkongdøren. Det er i tillegg registrert værslitasje på vinduer og balkongdører, samt vinduer som er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekk i isolerglass innebærer skade på glasset, og trege åpningsmekanismer gir redusert brukervennlighet. Værslitasje medfører økt vedlikeholdsbehov. Sameiet har opplyst om planlagt utskifting, men tidspunktet er ikke avklart.

• Tiltak:
Det anbefales å innhente nærmere informasjon fra sameiet om planlagt tidspunkt og omfang for utskiftingen. Nødvendig vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer bør utføres frem til utskifting finner sted.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har sikkerhetslås og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Fransk balkong

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til fransk balkong.

Rekkverk i stål med liggende spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

—

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv gjennom boligen.

—

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

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Slette, malte veggflater.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruehull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

—

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

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

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt, malt innerdør.

—

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert noe form av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med gulvbelegg og malt strietapet, opplyst å være pusset opp i 2015.

—

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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Tilstandsrapport

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strietapet på vegger.
Slette, malte himlingsflater.

Himlingshøyde er målt til ca. 2,47 m.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er oppvarmet med panelovn.

—

Fallforhold i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Det ble observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Testen er en overordnet funksjonskontroll og innebærer ikke måling av fall eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring, og synlig vinyl ned i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

—

Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp tettesjikt ved terskel.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rift/skade i vinylbelegget ved gjennomføringen for toalettavløpet. Skaden innebærer en svekkelse av gulvets tettesjikt og medfører økt risiko for fuktinntrengning ved vannbelastning. (TG3)

• Det er registrert rørgjennomføringer og inspeksjonsluke i vegg innenfor våtsonen. Gjennomføringene og inspeksjonsluken utgjør sårbare punkter ved vannbelastning og medfører økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. (TG2)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Skaden i vinylbelegget svekker gulvets vanntette funksjon lokalt. Ved vannbelastning kan fukt trenge gjennom tettesjiktet og inn i underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader.

• Tiltak:
Det anbefales å utbedre skaden slik at tettesjiktets vanntette funksjon gjenopprettes. Muligheten for lokal reparasjon bør vurderes av fagperson ut fra beleggets alder, tilstand og skadeomfang.

• Kostnadsestimat:
Estimatet er basert på lokal utbedring av skaden i vinylbelegget. Dersom det avdekkes behov for mer omfattende utbedringer, kan kostnaden bli høyere.

• Konsekvens:
Rørgjennomføringer og inspeksjonsluke i våtsonen gir sårbare punkter i veggens tettesjikt. Ved direkte vannbelastning kan vann trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og over tid medføre fuktskader.

• Tiltak:
Det anbefales å sikre gjennomføringene og inspeksjonsluken mot vanninntrengning. Det bør vurderes en egnet vanntett løsning, alternativt tiltak som reduserer direkte vannbelastning på området.

Kostnadsestimat: Under 20 000









rift i vinyl

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servant på vegg.
Speil på vegg med ovenpåliggende lysarmatur.
Åpent dusjhjørne med termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert minimalt med avtrekk fra avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Minimalt avtrekk gir redusert luftutskifting og kan medføre at fukt og brukt luft ikke ventileres tilstrekkelig ut av rommet. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og mindre tilfredsstillende inneklima.

• Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til det svake avtrekket. Ventil og kanal bør kontrolleres og rengjøres eller utbedres etter behov, slik at tilfredsstillende avtrekksfunksjon oppnås.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført, da eier ikke ga samtykke til inngrep i konstruksjonen.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulv og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRÉ/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er montert minikjøkken ved entré.
Kompakt kjøkkenenhet i rustfritt stål, med helstøpt beslag med integrert oppvaskkum og to elektriske kokeplater. Innredningen har fronter i stål og integrert kjøleskap under kokeplatene. Det er montert overskap og belysning over kjøkkenenheten.



2. ETASJE > ENTRÉ/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via avtrekksventil på vegg.

Tilstandsrapport

—

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert noe forsert avtrekk over kokesone, kun avtrekksventil i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende forsert avtrekk over kokesonen kan medføre at matos, fukt og lukt ikke fjernes effektivt under matlaging. Avtrekksventil i vegg kan bidra til generell ventilasjon, men gir ikke nødvendigvis tilstrekkelig avtrekk fra selve kokesonen.

• Tiltak:
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere egnet forsert avtrekksløsning over kokesonen. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen må avklares med sameiet før tiltak utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført som glødde kobberrør og forkrommede kobberrør.
Stoppekraner er lokalisert i benkeskap på kjøkken og på bad.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør har oppnådd en alder hvor gjenværende levetid og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rørenes alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Med økende alder kan risikoen for svekkelser og lekkasjer øke.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og kontrollere for tegn til korrosjon eller lekkasje. Utskifting bør vurderes ved tegn til svekkelse eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
2 fordelingskurser.

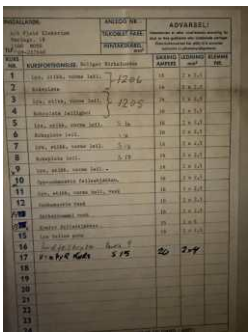
Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles tavle og er ikke inspisert.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





kurs 1 og 2

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannslokkeutstyr i boligen.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:- Det må være minst én detektor per etasje.- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Tilstandsrapport

—

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

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Det er ikke utført funksjonstesting, og skjult utførelse og montering er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerte funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

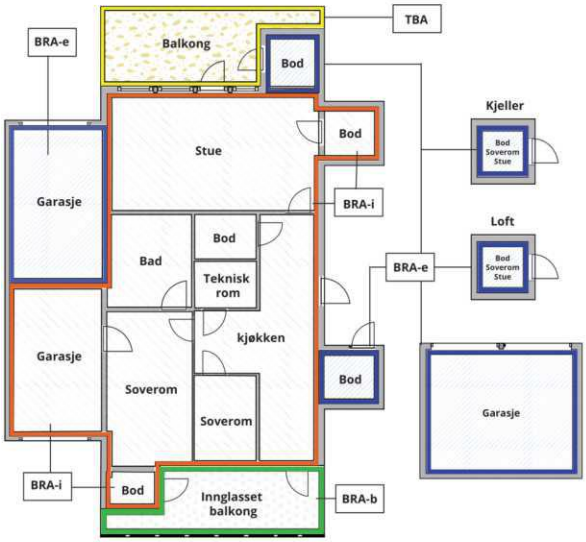
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	31			31	
Kjeller		2		2	
SUM	**31**	**2**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje (BRA-i):
Entré m/minikjøkken, bad og stue, målt til 31,1 m².
Fransk balkong i stue.

—

Kjeller (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, markert nr. H0109A, med et gulvareal på ca. 2,4 m².

—

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

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

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

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

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

—

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger datert 06.11.1987. Observerte planløsning og rombruk ved befaringen fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Egenarbeid:

2026 - Nytt laminatgulv, sparklet og malt overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Øivin Oliver	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	296		14	1640.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thorvald Meyers gate 23 A

Hjemmelshaver
Oliver Øivin

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0109

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er urban og sentral, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av dagligvareforretninger, serveringssteder, butikker og øvrige servicefunksjoner langs Thorvald Meyers gate og omkringliggende gater.

Det er svært god tilgang til offentlig kommunikasjon med trikke- og bussforbindelser i nærområdet. Området har videre nærhet til skoler, barnehager samt trenings- og fritidstilbud.

Det er kort avstand til rekreasjonsområder som Birkelunden, Sofienbergparken og Akerselva med tilhørende turveier og grøntarealer. Beliggenheten gir god tilgjengelighet til Oslo sentrum til fots, med sykkel og offentlig kommunikasjon. Det må påregnes noe trafikk- og bystøy som følge av den sentrale beliggenheten.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1 640,30 m².

Opparbeidet bakgård med plen, markplattinger, beplantning, sittegrupper, grillplass og lekeapparater.

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

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger sentralt på Grünerløkka i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse med leiligheter og næringslokaler fra ulike byggetidsperioder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.09.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	
2	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260086
Addresse	Thorvald Meyers gate 23 A		
Postnr.	0555	Sted	OSLO
Selgers navn	Øivin Oliver		

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?

1994

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ingen

Polise/avtalenr.:

Ingen

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Ø O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Nye vegger og gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Forsikringssak

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forsikringssak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forsikringssak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Under reperasjon

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

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

Under reperasjon - samme sak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiets ansvar

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Brukstillatelse på våningshus fra 1989.

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

Beskrivelse:

Felles strømmåler for 5 leiligheter.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bytting av vinduer - Ikke i besittelse av spesifikk informasjon

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

Dato 09.09.2026

Signert av *Øivin Oliver*

Initialer selger:
Ø O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Birkelunden Boligsameie
Thorvald Meyers gate 23 A
0555 OSLO

Vår ref.: 410/14
Type: Boligsameie
Eiere: Øyvin Oliver

Fødselsdato eier: 10.09.1968

Organisasjonsnr: 982 686 970 **Seksjonsnr:** 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 550**

Felleskostnader:	Felleskostnader Sameie	2 550

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	25 836
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	2 497 752

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Thorleif Birger Moe
Adresse: Thorvald Meyers gate 23 A
Postnr/-sted: 0555 OSLO
Telefon: Mob.: 95187507
E-post: th.meyers.gt23@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 836	Andre inntekter:	1 058
Annen formue:	32 323	Utgifter:	2 065		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1989		
Gårds/bruksnr:	228/296 - seksjon:14		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1640.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586961

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1999	SSBnr:	H0109
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Vaktmester håndterer merking av dør, postkasse og ringeklokke.

Boligopplysninger:

Birkelunden Boligsameie	**Vår ref.:**	410/14	**Fødselsdato eier:**	10.09.1968
Thorvald Meyers gate 23 A	**Type:**	Boligsameie		
0555 OSLO	**Eiere:**	Øyvin Oliver		

Organisasjonsnr: 982 686 970

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er et garasjeanlegg i kjelleren. Dette eies i sin helhet av Boligbygg og henvendelser om plass må derfor gjøres dit. Sameiet har felles varmtvannsforsyning som inngår i felleskostnadene. Oppvarming er elektrisk og betales følgelig direkte av den enkelte seksjon.
Bokollektiv.

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2025

Birkelunden Boligsameie

Onsdag 09.04.2025 kl. 13:00
Digitalt - Min side i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 13:00 - Digitalt - Min side i Bonabo

Høringsperiode: 07.04.2025 10:00 - 09.04.2025 10:00

Stemmeperiode: 09.04.2025 13:00 - 11.04.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 60.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorleif Birger Moe
Styremedlem, Torunn Ellefsen
Styremedlem, Theresa Groth
Varamedlem, Håkon Linde
Varamedlem, Tasnim Waheeda Waheed

5.1 Valg av medlemmer til styret

Torunn Ellefsen ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023. På valg. Tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Torunn Ellefsen velges som styremedlem for to nye år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Linde ble valgt som varamedlem i 2024 for ett år. På valg. Tar gjenvalg.
Tasnim Waheeda Waheed ble valgt som varamedlem i 2024 for ett år. På valg. Tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Håkon Linde velges som varamedlem for ett år.
Tasnim Waheeda Waheed velges som varamedlem for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 569 960**	**2 622 666**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	120 023	64 653
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-112 304	-117 360
B. Endring arbeidskapital	**7 719**	**-52 707**
C. Arbeidskapital	**2 577 679**	**2 569 960**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 793 423	2 795 410
Kortsiktiggjeld	-215 744	-225 451
C Arbeidskapital	**2 577 679**	**2 569 960**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Birkelunden Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 995 571	2 849 327	2 992 194	3 396 106
Sum leieinntekt		**2 995 571**	**2 849 327**	**2 992 194**	**3 396 106**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	2 500	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**2 500**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 995 571**	**2 851 827**	**2 992 194**	**3 396 106**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		463 002	476 635	554 000	490 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	373 934	420 684	354 000	324 500
Kommunale avgifter/renovasjon		784 922	709 401	797 000	905 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	0	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	39 018	16 400	9 695
Reparasjon og vedlikehold	7	296 495	230 403	100 000	174 500
Revisjonshonorar		7 228	6 903	7 300	7 500
Forretningsførerhonorar		159 437	148 783	157 000	163 000
Andre honorar	8	17 439	9 423	29 000	10 000
Kontorkostnad		0	1 786	2 500	500
TV/bredbånd		281 649	267 125	284 000	289 000
Forsikringer		309 869	292 327	310 000	356 000
Andre kostnader	9	5 094	3 111	2 000	5 300
Sum kostnad		**2 756 118**	**2 668 585**	**2 676 250**	**2 798 545**
Driftsresultat		**239 453**	**183 242**	**315 944**	**597 561**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		93 139	71 725	0	0
Rentekostnad		212 569	190 314	205 751	356 000
Netto finansposter		**119 430**	**118 589**	**205 751**	**356 000**
Årsresultat		**120 023**	**64 653**	**110 193**	**241 561**
Overført sameiekapital		120 023	64 653	0	0
SUM OVERFØRINGER		**120 023**	**64 653**	**0**	**0**

Balanse 2024 Birkelunden Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	12 254
Kundefordringer		0	2 500
Andre kortsiktige fordringer		9 186	693
Forskuddsbetalte kostnader		90 640	359 117
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 693 597	2 420 846
Sum omløpsmidler		**2 793 423**	**2 795 410**
SUM EIENDELER		**2 793 423**	**2 795 410**

Balanse 2024 Birkelunden Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-41 708	-161 731
Sum opptjent egenkapital		**-41 708**	**-161 731**
Sum egenkapital	**10**	**-41 708**	**-161 731**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 619 387	2 731 691
Sum langsiktig gjeld		**2 619 387**	**2 731 691**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 649	0
Leverandørgjeld		128 908	164 807
Påløpne renter		1 131	1 145
Annen kortsiktig gjeld		81 056	59 499
Sum kortsiktig gjeld		**215 744**	**225 451**
Sum gjeld		**2 835 131**	**2 957 142**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 793 423**	**2 795 410**

Sted:_____ Dato:_____

Thorleif Birger Moe	Theresa Groth	Torunn Ellefsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Sameiet består av 66 seksjoner og 7 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 296 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 640,3 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP586961

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 268 708	2 160 708
3601 Fellesutgifter næringslokaler	269 496	254 232
3609 Leie parkering	123 864	123 864
3650 Innkrevde felleskostn. renter	208 664	183 275
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	114 435	117 048
3690 Andre leieinntekter	10 404	10 200
Sum	**2 995 571**	**2 849 327**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	2 500
Sum	**0**	**2 500**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**57 050**	**57 050**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	162 975	260 905
6341 Brannalarm	5 500	0
6360 Annet renhold	4 144	26 869
6361 Fast renhold	148 175	125 929
6392 Containerleie/tømming	52 581	6 615
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	559	366
Sum	**373 934**	**420 684**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	0	5 938
Sum	**0**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	33 674
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 344
Sum	**0**	**39 018**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	28 779	0
6602 Vedlikehold VVS	58 089	106 501
6603 Vedlikehold elektro	3 494	26 743
6610 Andre vaktmestertjenester	100 262	37 075
6611 Vedlikehold heiser	15 126	56 102
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 430	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	33 796	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 520	3 982
Sum	**296 495**	**230 403**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 439	1 923
6730 Teknisk honorar	0	7 500
Sum	**17 439**	**9 423**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	509	339
7719 Møter, div. styret	0	610
7770 Betalingskostnader	981	986
7773 Omkostninger innkreving	3 599	1 176
7795 Husleietap	5	0
Sum	**5 094**	**3 111**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-161 731	120 023	-41 708
Sum opptjent egenkapital	**-161 731**	**120 023**	**-41 708**
Sum egenkapital	**-161 731**	**120 023**	**-41 708**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727003000**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 496 765
Lånesaldo 01.01:	2 731 691
Avdrag i perioden:	112 304
Lånesaldo 31.12:	**2 619 387**
Saldo 5 år frem i tid:	1 908 935

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003000	1	59 275	59 275
	2	55 705	111 410
	1	48 052	48 052
	1	46 229	46 229
	7	45 689	319 823
	6	45 021	270 126
	4	44 559	178 236
	2	42 736	85 472
	2	42 042	84 084
	4	39 166	156 664
	1	38 575	38 575
	1	37 394	37 394
	1	35 596	35 596
	3	34 363	103 089
	2	33 798	67 596
	12	32 000	384 000
	2	31 435	62 870
	1	28 431	28 431
	8	27 660	221 280
	4	27 095	108 380
	8	21 599	172 792

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Birkelunden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Birkelunden Boligsameie

Styreleder	Thorleif Birger Moe (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Torunn Ellefsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Theresa Groth (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Birkelunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Birkelunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: GIY41-SE7YB-B73P6-T16H0-UDGCB-37LO8

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GIY41-SE7YB-B73P6-T16H0-UDGCB-37LO8

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: GIY41-SE7YB-B73P6-T16H0-UDGCB-37LO8

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Birkelunden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorleif Birger Moe
Styremedlem, Torunn Ellefsen
Styremedlem, Theresa Groth
Varamedlem, Håkon Linde
Varamedlem med all tilgang, Tasnim Waheeda Waheed

Styret i Birkelunden Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Birkelunden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Birkelunden Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982686970

Birkelunden Boligsameie består av 66 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Birkelunden Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586961. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Birkelunden Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Årlig kontroll av brannalarm
- Ettersyn ventilasjon
- Ettersyn og vedlikehold bakgård/lekeplass/sykkelparkering

Styrets arbeid

Styrets arbeid siste året omfatter blant annet:

- Oppussing/vedlikehold av fellesområder
- Drenering/membran bakgård
- Anskaffelse felles bredbånd
- Bakgård, blomster/planter
- Håndtering av vannlekkasjer

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

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

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

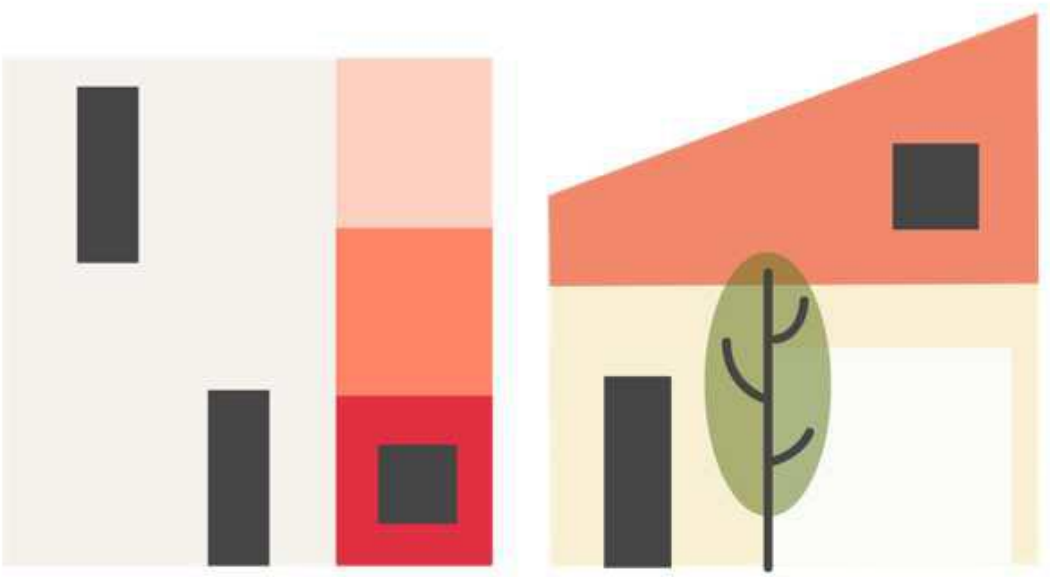
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Birkelunden Boligsameie

Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00

Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie

Møtet finner sted onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - **Digitalt i Bonabo**

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
25.03.2026 18:00 - 30.03.2026 12:00

Periode for avstemning:
30.03.2026 15:00 - 01.04.2026 18:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlem til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorleif Birger Moe, Valgt fra 26.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Torunn Ellefsen, Valgt fra 11.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Theresa Groth, Valgt fra 26.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tasnim Waheeda Waheed, Valgt fra 11.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Håkon Linde, Valgt fra 11.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i sameiet for perioden 2026-2028.

Styreleder Thorleif Birger Moe ble valgt for 2 år fra 26.04.2024.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/ benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Thorleif Birger Moe

5.2 Valg av medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i sameiet for perioden 2026-2028.

Styremedlem Theresa Groth fra Boligbygg ble valgt for 2 år fra 26.04.2024. Idar Sundal Rangsæter ønsker å ta over styrevervet på vegne av Boligbygg for 2 år.

Lina (seksjon 25) ønsker å stille til valg som styremedlem for 2 år: *Jeg ønsker fortsatt å stille som styremedlem, og gjør det med et sterkt ønske om å bidra til fellesskapets beste. Jeg er fast beboer på Løkka og har bodd her siden jeg var tre år gammel, med et kort opphold i begynnelsen av 30-årene da vi valgte å utforske bygdelivet i et par år. Med både min bakgrunn som beboer og min arbeidserfaring fra Bydel Gamle Oslo og Bydel Grünerløkka gjennom store deler av livet, har jeg god kjennskap til de lokale problemstillingene, kvalitetene og utfordringene styret møter i hverdagen. Jeg mener at tilstedeværelse, tilgjengelighet, god dialog med fellesskapet og god innsikt er avgjørende for å kunne forholde seg til dynamikken, sikkerheten og sparsomhet i livet som følger med det å holde til «midt i smørøyet». Jeg ønsker å bidra med engasjement, frivillighet og samarbeid, og har allerede et godt forhold til både kommunale leietakere og seksjonseiere i blokkene. Jeg ser frem til å kunne bruke både min multikulturelle og norske bakgrunn til beste for sameiet og dets arbeidsoppgaver.*

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/ benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2026-2027.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/ benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Håkon Linde for 1 år

Hans Ove Ringstad for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 577 679**	**2 569 960**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	610 801	120 023
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-121 635	-112 304
B. Endring arbeidskapital	**489 166**	**7 719**
C. Arbeidskapital	**3 066 845**	**2 577 679**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 320 897	2 793 423
Kortsiktiggjeld	-254 052	-215 744
C Arbeidskapital	**3 066 845**	**2 577 679**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Birkelunden Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 393 286	2 995 571	3 396 106	3 388 129
Sum leieinntekt		**3 393 286**	**2 995 571**	**3 396 106**	**3 388 129**
Sum inntekt		**3 393 286**	**2 995 571**	**3 396 106**	**3 388 129**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	7 050	7 050	8 460
Styrehonorar	2	60 000	50 000	50 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		452 076	463 002	490 000	486 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	284 760	373 934	324 500	326 000
Kommunale avgifter/renovasjon		871 397	784 922	905 000	891 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 500	0	6 500	6 875
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	24 628	0	9 695	6 000
Reparasjon og vedlikehold		292 744	296 495	174 500	305 000
Revisjonshonorar		7 915	7 228	7 500	8 500
Forretningsførerhonorar		161 439	159 437	163 000	145 000
Andre honorar	6	12 765	17 439	10 000	11 000
Kontorkostnad		0	0	500	0
TV/bredbånd		135 523	281 649	289 000	180 000
Forsikringer		362 551	309 869	356 000	432 000
Andre kostnader	7	4 321	5 094	5 300	5 500
Sum kostnad		**2 685 078**	**2 756 118**	**2 798 545**	**2 871 335**
Driftsresultat		**708 208**	**239 453**	**597 561**	**516 794**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		102 249	93 139	0	0
Rentekostnad		199 656	212 569	356 000	181 125
Netto finansposter		**97 407**	**119 430**	**356 000**	**181 125**
Årsresultat		**610 801**	**120 023**	**241 561**	**335 669**
Overført sameiekapital		610 801	120 023	0	0
SUM OVERFØRINGER		**610 801**	**120 023**	**0**	**0**

Balanse 2025 Birkelunden Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 500	0
Andre kortsiktige fordringer		0	9 186
Forskuddsbetalte kostnader		122 405	90 640
Innestående konsernkonto og bank		3 195 992	2 693 597
Sum omløpsmidler		**3 320 897**	**2 793 423**
SUM EIENDELER		**3 320 897**	**2 793 423**

Balanse 2025 Birkelunden Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		569 093	-41 708
Sum opptjent egenkapital		**569 093**	**-41 708**
Sum egenkapital	**8**	**569 093**	**-41 708**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 497 752	2 619 387
Sum langsiktig gjeld		**2 497 752**	**2 619 387**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 637	4 649
Leverandørgjeld		225 821	128 908
Påløpne renter		1 013	1 131
Annen kortsiktig gjeld		22 582	81 056
Sum kortsiktig gjeld		**254 052**	**215 744**
Sum gjeld		**2 751 804**	**2 835 131**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 320 897**	**2 793 423**

Sted:_____ Dato:_____

Thorleif Birger Moe Styreleder	Theresa Groth Styremedlem	Torunn Ellefsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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

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.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Sameiet består av 66 seksjoner og 7 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 296 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 640,3 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP586961

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 608 980	2 268 708
3601 Fellesutgifter næringslokaler	309 900	269 496
3609 Leie parkering	141 670	123 864
3650 Innkrevde felleskostn. renter	198 064	208 664
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	124 060	114 435
3690 Andre leieinntekter	10 612	10 404
Sum	**3 393 286**	**2 995 571**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	50 000
Sum	**68 460**	**57 050**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	149 394	162 975
6341 Brannalarm	0	5 500
6360 Annet renhold	0	4 144
6361 Fast renhold	132 481	148 175
6392 Containerleie/tømming	1 450	52 581
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 435	559
Sum	**284 760**	**373 934**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS	6 500	0
Sum	**6 500**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	24 628	0
Sum	**24 628**	**0**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 765	17 439
Sum	**12 765**	**17 439**

Konto 6714 gjelder nøkkel- tilleggsavtale og rådgivning.

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	509
7719 Møter, div. styret	253	0
7770 Betalingskostnader	1 164	981
7773 Omkostninger innkreving	2 902	3 599
7795 Husleietap	2	5
Sum	**4 321**	**5 094**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-41 708	610 801	569 093
Sum opptjent egenkapital	**-41 708**	**610 801**	**569 093**
Sum egenkapital	**-41 708**	**610 801**	**569 093**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727003000**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 496 765
Lånesaldo 01.01:	2 619 387
Avdrag i perioden:	121 635
Lånesaldo 31.12:	**2 497 752**
Saldo 5 år frem i tid:	52 902

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003000	1	56 523	56 523
	2	53 119	106 238
	1	45 821	45 821
	1	44 082	44 082
	7	43 568	304 976
	6	42 931	257 586
	4	42 490	169 960
	2	40 751	81 502
	2	40 090	80 180
	4	37 347	149 388
	1	36 784	36 784
	1	35 657	35 657
	1	33 943	33 943
	3	32 768	98 304
	2	32 229	64 458
	12	30 514	366 168
	2	29 976	59 952
	1	27 110	27 110
	8	26 376	211 008
	4	25 837	103 348
	8	20 596	164 768

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Birkelunden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Birkelunden Boligsameie

Styreleder	Thorleif Birger Moe (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Torunn Ellefsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Theresa Groth (sign.)	17.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Birkelunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Birkelunden Boligsameie 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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.

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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZV5V3-2GEA9-N046H-CC8WX-8R2XX-R2B38

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZV5V3-2GEA9-N046H-CC8WX-8R2XX-R2B38

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-06 10:19:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZV5V3-2GEA9-N046H-CC8WX-8R2XX-R2B38

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Birkelunden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorleif Birger Moe
Styremedlem, Torunn Ellefsen
Styremedlem, Theresa Groth
Varamedlem, Tasnim Waheeda Waheed
Varamedlem, Håkon Linde

Styret i Birkelunden Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Birkelunden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Birkelunden Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982686970

Birkelunden Boligsameie består av 66 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Birkelunden Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586961. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Birkelunden Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Årlig kontroll av brannalarm
- Ettersyn ventilasjon
- Ettersyn og vedlikehold bakgård/lekeplass/sykkelparkering

Styrets arbeid

Div. aktiviteter gjennom året. Styrets:

- Anskaffelse nytt calling-anlegg
- Innfridd lån/fellesgjeld for å spare rentekostnader
- Inngått felles bredbånd-avtale
    - Rimelig og med høy hastighet
- Søker støtte fra miljøfond Usbl
- Anskaffelse nye hagemøbler
- Årlig kontroll av brannalarm
- Påbegynt arbeid med renovering av vinduer og fasade

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 25.03.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Digitalt i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thorleif Birger Moe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 32

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i sameiet for perioden 2026-2028.

Styreleder Thorleif Birger Moe ble valgt for 2 år fra 26.04.2024 og stiller til gjenvalg.

*Under høringsperioden meddelte Lina Babar at hun stiller som kandidat som styreleder istedenfor styremedlem.

Valg av styreleder for Styret Birkelunden

- Thorleif Birger Moe (Gjenvalg) - 35 stemmer
- Lina Babar - 6 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Thorleif Birger Moe for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i sameiet for perioden 2026-2028.

Styremedlem Theresa Groth fra Boligbygg ble valgt for 2 år fra 26.04.2024. Idar Sundal Rangsæter ønsker å ta over styrevervet på vegne av Boligbygg for 2 år.

Lina (seksjon 25) ønsker å stille til valg som styremedlem for 2 år: *Jeg ønsker fortsatt å stille som styremedlem, og gjør det med et sterkt ønske om å bidra til fellesskapets beste. Jeg er fast beboer på Løkka og har bodd her siden jeg var tre år gammel, med et kort opphold i begynnelsen av 30-årene da vi valgte å utforske bygdelivet i et par år. Med både min bakgrunn som beboer og min arbeidserfaring fra Bydel Gamle Oslo og Bydel Grünerløkka gjennom store deler av livet, har jeg god kjennskap til de lokale problemstillingene, kvalitetene og utfordringene styret møter i hverdagen. Jeg mener at*

tilstedeværelse, tilgjengelighet, god dialog med fellesskapet og god innsikt er avgjørende for å kunne forholde seg til dynamikken, sikkerheten og sparsomhet i livet som følger med det å holde til «midt i smørøyet». Jeg ønsker å bidra med engasjement, frivillighet og samarbeid, og har allerede et godt forhold til både kommunale leietakere og seksjonseiere i blokkene. Jeg ser frem til å kunne bruke både min multikulturelle og norske bakgrunn til beste for sameiet og dets arbeidsoppgaver.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/ benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

*Under høringsperioden meddelte Lina Babar at hun stiller som kandidat som styreleder istedenfor styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Idar Sundal Rangsæter for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2026-2027.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/ benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Hans Ove Ringstad for 1 år.

Valgt ble: Håkon Linde for 1 år.

Protokoll for Birkelunden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Thorleif Birger Moe (sign.)	08.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie onsdag 09.04.2025 kl. 13:00 - Digitalt - Min side i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thorleif Birger Moe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 31
Totalt: 37

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Torunn Ellefsen ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023. På valg. Tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Torunn Ellefsen for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Linde ble valgt som varamedlem i 2024 for ett år. På valg. Tar gjenvalg.
Tasnim Waheeda Waheed ble valgt som varamedlem i 2024 for ett år. På valg. Tar gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Tasnim Waheeda Waheed for ett år.

Valgt ble: Håkon Linde for ett år.

Protokoll for Birkelunden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Thorleif Birger Moe (sign.)	14.04.2025

V E D T E K T E R

for

410 BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

Sameiets navn er "Birkelunden boligsameie". Sameiet består av 70 seksjoner av eiendommen Thv. Meyersgt. 23 gnr. 228, bnr. 296 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 07.03.89, tgl. 29.03.89.

§ 2
Formålet med dannelsen av sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på bruksenhetenes areal.

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erververen av seksjon og leietaker må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med 2 G (grunnbeløp) til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten tinglyses med første prioritet på hver seksjon. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for tinglysningen.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen og endring av vedtektenes § 17 krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 10

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.
Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at et av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår etter at vedtektene er godkjent.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.
Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned eller hvert kvartal av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel å flytte og selge seksjonen.

§ 17

I gnr. 228 bnr. 296 er det 4 bofellesskap a 4 enheter. Hver enhet er ved søknad om seksjonering tgl. 29.03.89 seksjonert som egen eierseksjon. De 4 seksjonene som utgjør et bofellesskap har en eksklusiv og stedsevarig bruksrett til bofellesskapets kjøkken/stue, hall og vaskerom.

Som vederlag for bruksretten betaler seksjonseierne andel av fellesutgifter beregnet etter et areal på 58 m2 og etter de satser som til enhver tid gjelder i sameiet.

§ 18

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 til anvendelse.

Oslo, den 09.05.89.
Vedtekter endret 24.04.2018

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes.

6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereo-anlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongen er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Schleppegrells gate 4+5 Thorvald Meyers gate 21+23	Journalnr. 86/5390
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk med forretning i 1. etasje	Innlevert 27.10.86
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5	
Anmelder	Narud-Stokke-Wiig A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5	

MOTTATT

SAS/RG

Oslo, den 29. september 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 7-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vårt brev til Dem av 04.05.87. Det er senere sendt inn reviderte tegninger som til dels har tatt hensyn til de forhold vi har pekt på. Bygningskontrollen finner derfor å kunne meddele dispensasjon fra gjeldende regulering slik at byggemeldingen kan godkjennes.

Det vises til vår påtegning av 28.09.87 på kartet.

Forskriftsmessig situasjonskart må innsendes.

De betingelser som er stillet av brannvesenet og helserådet i ekspedisjoner av henholdsvis 12.01. og 12.03.87 må følges, kfr. vedlagte gjenparter. Under henvisning til brannvesenets uttalelse må reviderte tegninger innsendes. Det må videre tas kontakt med renholdsverket angående renovasjonen for bygget.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger samt ventilasjons-anmeldelse må innsendes.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket som også må godkjenne kjellergulvets kotehøyde.

Heisen må anmeldes til heiskontrollen.

Når det gjelder forretningslokalene i 1. etasje må tegninger over disse lokalene forelegges arbeidstilsynet til godkjennelse.

Det forutsettes at samtlige leiligheter får hver sine forskriftsmessige boder, som sportsbod, klesbod og matbod, kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 41:52 og plan- og bygningslovens § 76. Det må derfor redegjøres nærmere for dette.

Videre forutsettes at bygningen gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 23:2 og 41:4 og 41:514.

Når det gjelder fasadene bes det redegjort nærmere for farger samt materialbruk.

Veivesenets godkjennelse av avkjørsel fra garasje må være godkjent. Saken er derfor d.d. oversendt denne etat.

Fortsettes

Vi har mottatt tegninger over tilfluktsrommet som er stemplet godkjent av sivilforsvaret.

For øvrig må eiendommene sammenføyes til èn eiendom.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. V Ansvarshavende være godkjent.

E. V Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

F. V Ventilasjonsanlegget være godkjent.

G. V Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. V Forskriftsmessig situasjonskart foreligge.

I. V Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge.

J. Nærmere redegjørelse for boder være innsendt og godkjent.

K. V Veivesenets godkjennelse av avkjørsel foreligge.

L. V Nærmere redegjørelse for utvendige farger samt materialbruk være innsendt og godkjent.

V M. V Sammenføying av eiendommene være foretatt. O.K. SAS.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Narud-Stokke-Wiig A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Vår ref. SAS/RF | Jnr. 86/5390

SCHLEPPEGRELLA GATE 4 og 5
BOLIGBLOKK MED FORRETNING
BYGGHERRE: OSLO BYFORNYELSE

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 22-23-24--25-26-27, samt brev av 04.11.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 12-13-14-15-16-og 17, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 8. januar 1988

Sven Sandberg
overarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Narud-Stokke-Wiig A/S
Nedre gate 8

0551 Oslo 5

Vår ref. Jnr.
SAS/RG 86/5390

Schleppegrells gate 4+6, Thorvald Meyers gate 21+23
Boligblokk med forretning i 1. etasje
BYGGHERRE: Oslo Byfornyelse A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 28 og 29, samt brev av 23.12.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Spørsmålet om å plassere to søyler utenfor reguleringslinjen på hjørnet ut mot Birkelunden har vært forelagt veivesenet v/driftssjef Arne Eide som ikke har noen innvendinger til dette.

Under henvisning hertil finner bygningskontrollen å kunne godkjenne den foreslåtte søyleplasseringen.

Oslo bygningskontroll, den 26. januar 1988

Sven Sandberg
Overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Narud-Stokke-Wiig A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
SAS/RS	86/5390	Sven Sandberg

SCHLEPPEGRELLS GATE 5 + 5 - THV. MEYERS GATE 21 + 23
BOLIGBOKK MED FORRETNING I 1. ETASJE
BYGGHERRE: OSLO BYFORNYELSE A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 30 og 31, samt brev av 02.03.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det forutsettes at de nye leilighetene også får adgang til hver sine forskriftsmessige boder.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 26 og 27 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 8. april 1988

Sven Sandberg
overarkitekt

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
KONTORADR.: H. HEYERDAHLS GATE 1 (INNGANG FRA SJØSIDEN)
TELEFON (02) 42 90 85 · POSTBOKS 8111 DEP. · 0032 OSLO 1

Arkitektene
Norud - Stokke-Wiig A/S
Postboks 2045
Grunerløkka
0505 Oslo 5

MOTTATT SAS
6. MAI 1988
Oslo Bygningskontroll

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	Jnr. 888/88/542/FHI/jc	1988.04.27

THV. MEYERSGT. 21-23. BOLIGBYGG MED FORRETNING VEDR. NØDUTGANGSSJAK.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til Deres søknad av 18.4.1988 vedr. ovenfor nevnte sak.

I søknaden blir det opplyst:

" Søknad om dispensasjon fra forskrifter om tilfluktsrom pkt. 5.6.14.
Viser til telefonsamtale med Deres Iversen 18 d.m.
Tilfluktsrommet i ovennevnte prosjekt er plankontrollert og godkjent av dere 06.02.87.

Ved gjennomføring av prosjektet viser det seg at Oslo Lysverker og Televerket har kabeltraseer i fortau i Schleppegrellsgate og disse kommer i konflikt med tilfluktsrommets rømningssjakt. Tidligere prosjektert dybde i sjakten er derfor ikke mulig å opprettholde.

Vedlagte tegninger viser tilfluktsrommet med rømningssjakt på minimum 800 mm og bredde 1600 mm, stigetrinn plassert i sidevegg.

Vi søker om å få denne løsningen godkjent i dette prosjektet."

Fylkesmannen finner å kunne gi dispensasjon fra pkt. 5.6.14 i "Forskrifter m.v. om tilfluktsrom".

sitt 19/5-88
SAS.

Vi godkjenner en bredde på nødgangssjakten på 80 cm. under forutsetning at stigetrinnene plasseres i sideveggen i sjakten.

Etter fullmakt

Arne Rosness
fylkesberedskapsleder

Finn-Helge Iversen
avd. ingeniør

Gjenpart: Oslo sivilforsvar.
✓ Oslo bygningskontrol.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

kr 40. mill

Boligblokk med forretning i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schleppegrellsgt. 4+6/Thv. Meyersgt.	21+23	86/5390

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Kaare Berntzen
c/o Ragnar Evensen A/S
P.b. 772 - Sentrum

0106 OSLO 1

HD/tfn
Dato 15.mars 1989

Saken behandles av: Hermund Danielsen

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse kan gis for garasje og 2. - 6.etg.

1. B-30 S dører gjøres selvlukkende.
2. Varslingsanlegg, som nevnt i brev av 21.2.89 fra ark. Magne Kvam, må monteres i 6.etg.
3. F-30 S dører med sidefelt skal ha F-30 trådglass.
4. Det skal være markeringslys over dør i rømningsvei. Konfr. byggeforskriftenes kap. 34:12.
5. Det må søkes brukstillatelse for næringsdel i 1.etg.
6. Tilfluktsrom: Godkjennelse innhentes hos Fylkesmannen.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2 5000 Andvord

O S L O K O M M U N E

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Thorvald Meyers gate 23	Journalnr. 87/5151
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (86/5390)	Innlevert 02.11.87
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5	
Anmelder	VVS-Prosjektering A/S, Halvdan Svartes gate 4 A, 0268 OSLO 2	

BH/RS

Oslo, den 28. mars 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegninger nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ventilasjonsanlegg behandles ikke lenger av helseråd og brannvesen.
Ventilasjons-entreprenører er ansvarlig for at anlegget utføres i samsvar med brannvesenets generelle regler for ventilasjonsanlegg (vedlegg) samt gjeldende forskrifter. (Kap. 47)

Det forutsettes at tegningene er overensstemmende med tidligere godkjent forhold.

(Eventuelle ventilasjonsoppbygg på tak, kanaler utenpå fasader m.v. må byggemeldes som egne saker).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. *Ansvarshavende være godkjent.*

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Bente Hegna
arkitektassistent

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (86/5390)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thorvald Meyers gate 23	Gnr.228, bnr.296	87/5151

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedregate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

VVS-Prosjektering A/S
Halvdan Svartes gate 4 A

0268 OSLO 2

THE/tfn
Dato 6.juni 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)652020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	228/0296 Thorvald Meyers gate 23	Journalnr 91/1399-M
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (H.sak 90/1494) Boligblokk	Innlevert 21.05.91
Byggherre	Arikan Ammerudveien 115 D, 0958 OSLO 9	
Anmelder	Lid Ventilasjon A/S Nordseterveien 21 A, 1176 OSLO 11	

GFE/GFE

Oslo, den 24. mai 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Anlegget skal utføres etter byggeforskriftenes kap. 47, arbeidsmiljøloven og Miljøetatens vedlagte retningslinjer.

Dersom ventilasjonsanleggets utvendige deler medfører endringer av tak- og veggfasader, må tilleggsmelding innsendes med fasadetegninger, snitt og takplaner for godkjennelse.

Ventilasjonsfirmaets daglige leder er ansvarshavende og er ansvarlig for faglig og forsvarlig utførelse. Jfr. Plan og bygningsloven med vedtekt for Oslo § 98.

Når anlegget er utført og satt i drift, skal ansvarshavende returnere vedlagte "Melding om utført arbeid" til bygningskontrollen.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Gunn Flovik Espeland
Arkitektassistent

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (H.sak 90/1494) / Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thorvald Meyers gate 23	228/0296	91/1399-M

Byggherre
Arikan
Ammerudveien 115 D

0958 OSLO

Ansvarshavende
Lid Ventilasjon A/S
Nordseterveien 21 A

1176 OSLO

Dato 07.11.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Leif Solheim
Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O S L O K O M M U N E

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Schleppegrellsgt. 4 + 6 m/fl.	Journalnr. 88/0056
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (86/5390)	Innlevert 08.01.88
Byggherre	Oslo Byfornyelse, Nedregt. 8, 0551 OSLO 5	
Anmelder	Luftteknikk A/S, Bergensgt. 12, 0468 OSLO 4	

BH/RS

Oslo, den 28. mars 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegninger nr.1-2-3-4-5-6-7-8-9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ventilasjonsanlegg behandles ikke lenger av helseråd og brannvesen. Ventilasjonsentreprenør er ansvarlig for at anlegget utføres i samsvar med brannvesenets generelle regler for ventilasjonsanlegg (vedlegg) samt gjeldende forskrifter. (Kap. 47)

Det forutsettes at tegningene er overensstemmende med tidligere godkjent forhold.

(Eventuelle ventilasjonsoppbygg på tak, kanaler utenpå fasader m.v. må byggemeldes som egne saker).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Bente Hegna
arkitektassistent

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (86/5390)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schleppegrellsgt. 4+6 m.fl.	Gnr.228, bnr.296	88/56

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Luftteknikk A/S
Bergens gate 12

0468 OSLO 4

THE/tfn
Dato 25.april 1990

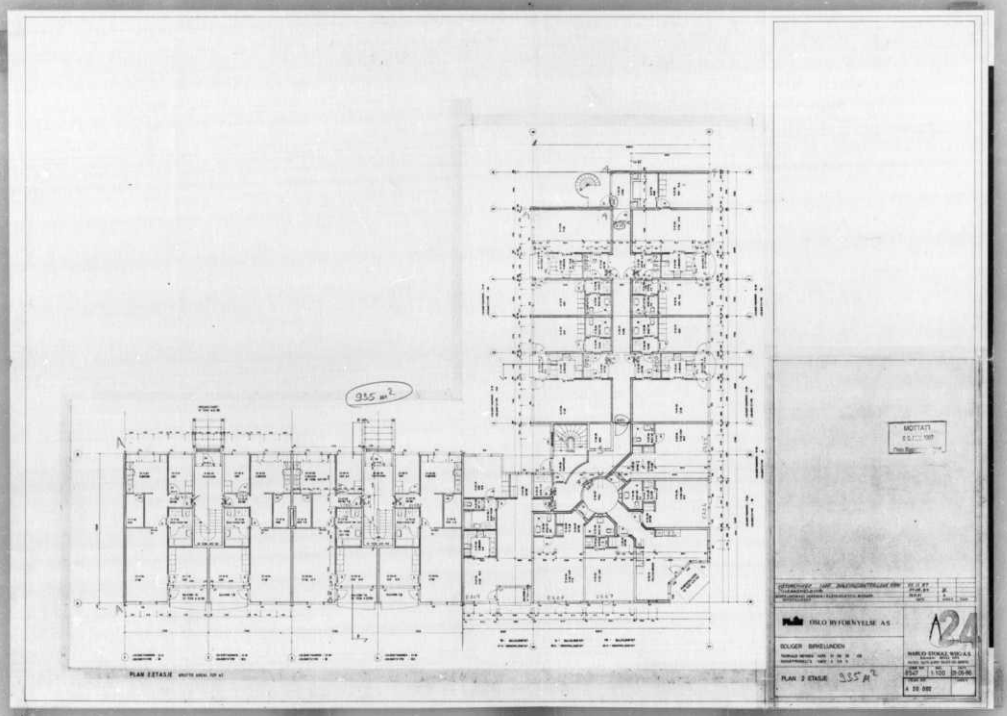
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

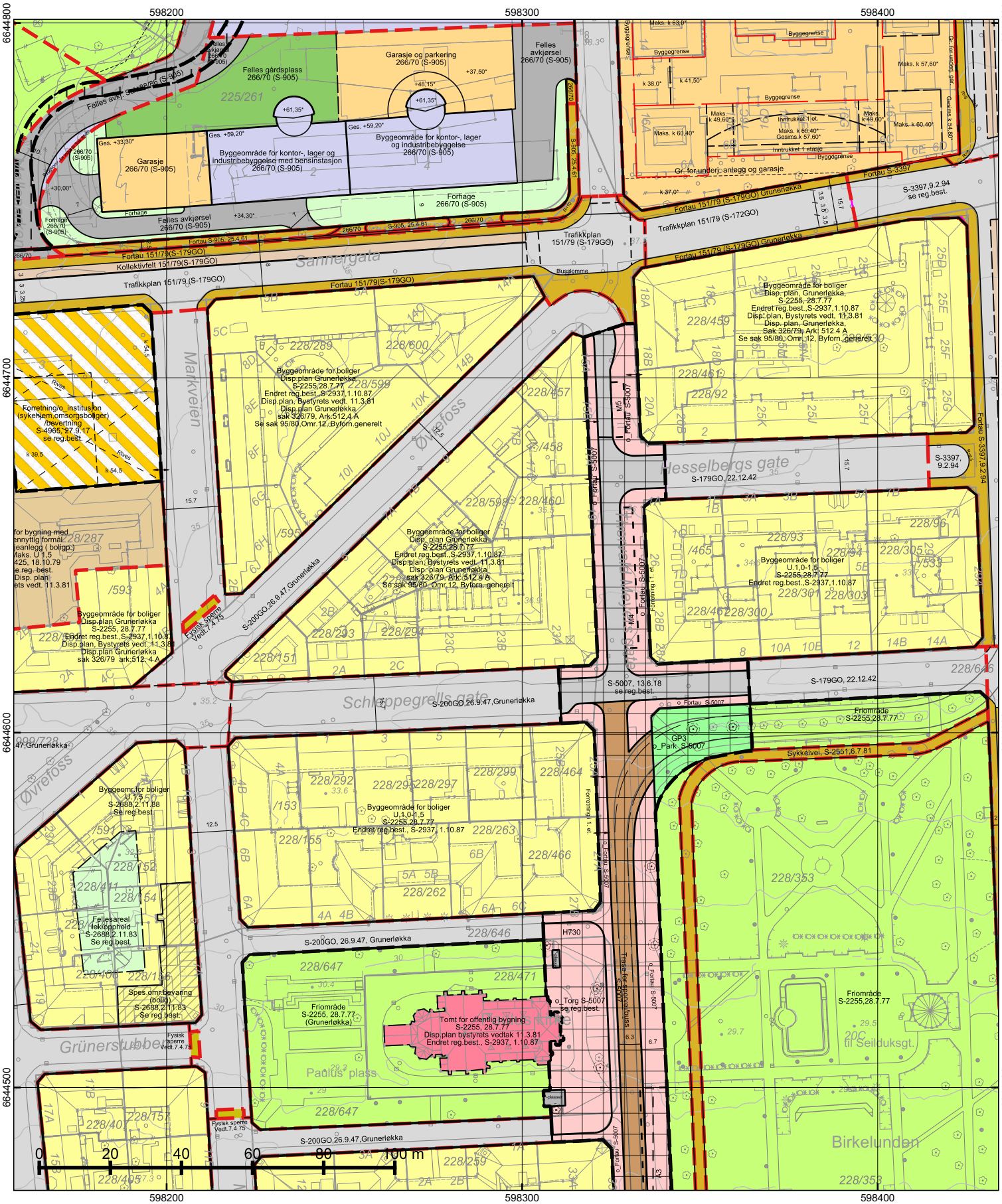
Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162592/ 86539249

Adresse: Thorvald Meyers gate 23

Gnr/Bnr: 228/296

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

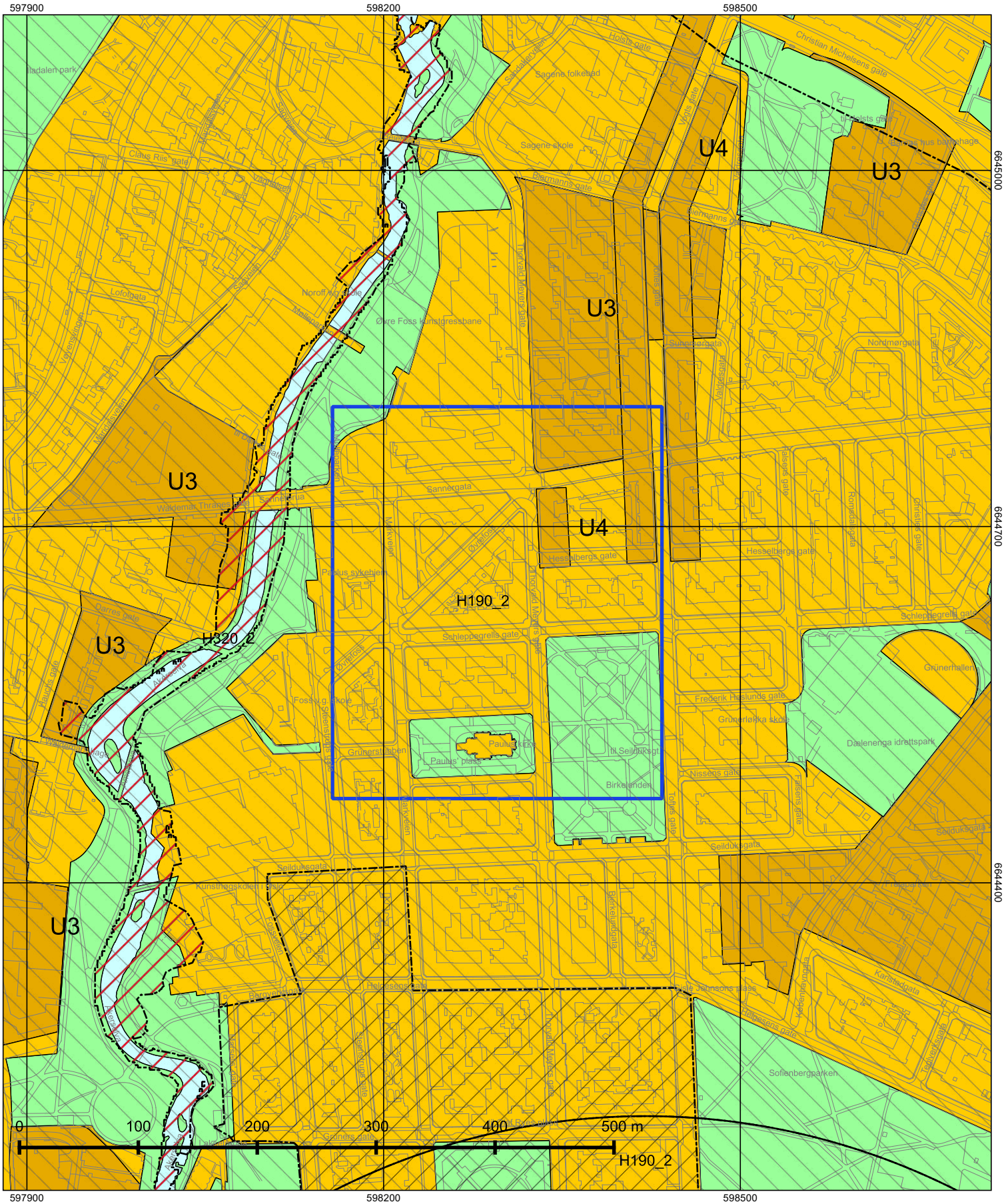
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162592/86539249
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5007

Thorvald Meyers gate. Opprusting av gate

Vedtaksdato: 13.06.2018

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: 201604002

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-5007

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE STREKNINGEN NYBRUA – SANNERGATA SAMT DEL AV GRÜNERS GATE

1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OTI-201604002-2 datert 29.03.2017, revidert 02.01.2018.

2 Planens hensikt
Intensjonen med planen med tilhørende bestemmelser er å sikre god fremkommelighet for trikk og bedre forhold for gående og byliv. Formålet med planen er å regulere gaten til kollektivgate med fortau. Det skal også legges til rette for sykkelparkering og overvannshåndtering.

3 Fellesbestemmelser
Byggeplaner for offentlig veganlegg og kollektivtrasé skal være godkjent av Bymiljøetaten som veimyndighet før det gis rammetillatelse. Avkjørsler til eiendommene er vist med piler på plankartet. Alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, skal være offentlige, med unntak av p-plasser ved Paulus Kirke.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Fortau
Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.
Det skal være kantsteinsvis (høyde mellom fortau og kjørebane/vei) på minimum 6 cm mellom fortau og kjøreareal, unntatt ved vareleveringslommene. Der skal kantsteinsvis være minimum 2 cm. Det tillates oppsetting av leskur med holdeplassinstallasjoner for rute- og sanntidsinformasjon innenfor områdene merket H1 og H2 på plankartet. Leskur H2 skal plasseres som vist på kartet.

4.2 Torg (ved Paulus kirke)
Det tillates møblering på torget. Det tillates innpasset 2 parkeringsplasser, derav 1 HC-plass. Møblering må ikke være til hinder for fremkommelighet for bil og gående. Elementene skal utformes og fremstå som en naturlig del av torgets arkitektoniske uttrykk. Det tillates kjøring over torget for trafikk som benytter gatene langs kirken.

4.3 Gatetun
Det tillates møblering av gatetunet. Ved møblering av arealet skal det sikres en møbleringsfri sone på minimum 4 meter for fremkommelighet for kjørende trafikk. Møblering eller andre endringer må ikke hindre viktige siktlinjer til og mellom Grünerhagen, Olaf Ryes plass og Sofienberggata, og Gamle Aker kirke som fondmotiv mot vest.

4.4 Trasé for sporveg/buss
Trasé for sporvei/buss tillates trafikkert av trikk og buss.

4.5 Parkeringsplasser
Det tillates parkering for bil og sykkel.

5 Grønnstruktur
5.1 Park
Området GP1 – 3 opparbeides som park.
I parken skal det tilstrebes samme materialbruk og design som i tilstøtende parkområde.

6 Hensynssoner
6.1
Innenfor sone H190 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal søknaden være forelagt Ruter AS for uttalelse.

6.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 og H570_2)
Hensynssone H570_1
Formålet med hensynssonen er å bevare omgivelsene og gatestrukturen til den bevaringsverdige murgårdsbebyggelsen på Grünerløkka, slik at disse ikke blir vesentlig endret. Grünerløkka er et kulturhistorisk viktig byområde der utforming av gatene er et vesentlig element i helheten.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Materialbruk i bevaringsområdet:
Fortau: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene.
Granittheller skal benyttes i gangsonen og møbleringssonen.
Kjørebanen: Storgatestein og /eller asfalt skal benyttes i kjørebanen.

Hensynssone H570_2 (Nybrua)
Innenfor hensynssone H570_2 (Nybrua) tillates ikke på- eller ombygging. Trapper, murer, utsmykning og andre tilhørende elementer skal ikke fjernes. Ved utbedring og reparasjon skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Bevaringsobjektenes opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal opprettholdes eller styrkes. Ved uopprettelig skade skal Nybrua eller dens deler gjenoppføres på samme sted og med samme utseende som før. Trafikktekniske installasjoner som kjøreledninger, skinner, oppmerking, skilting og arealer for de ulike trafikkgrupper skal i så fall kunne endres etter behov.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Birkelunden er i vedtak av 28.04.2006 fredet etter kulturminneloven. Innenfor hensynssonen gjelder forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø. I det fredete området må det ikke, uten særskilt tillatelse fra kulturmyndighet, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.
Materialbruk i fredningssonen:
Fortau: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene. Granittheller skal benyttes i gangsonen og møbleringssonen. Fortau langs Birkelunden kan ha permeabelt brosteinsdekke utenfor gangsonen.
Kjørebanen: Storgatestein skal benyttes i kjørebanen.
Torg ved kirken: Smågatestein.

7 Bestemmelsesområder
Felles:
Der det er krav om vareleveringslommer (M1, M2, M3 og M4) gjelder følgende:
Vareleveringslommer skal ha kantsteinsvis mot kjørebane på minimum 2 cm og kantsteinsvis mot gangbane på minimum 2 cm. Utenfor angitt tid for varelevering kan vareleveringslommen benyttes til uteservering.

7.1 Bestemmelsesområdet P1(Ruth Reeses plass) skal opparbeides med følgende materialbruk:
Fortau og plass: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene. Granittheller skal benyttes i gangsonen, møbleringssonen og på plassen.
Kjørebanen: Storgatestein og /eller asfalt skal benyttes i kjørebanen.
Møbleringssonene P1b og P1c kan benyttes til uteservering.

7.2 Bestemmelsesområde M1 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme:1 stk
Sykkelparkering: Minimum 20 p-plasser.
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.3 Bestemmelsesområde M2a (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme: 2 stykker
Sykkelparkering: Minimum 10 p-plasser
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter

Bestemmelsesområdene M2b og M2c (Møbleringssoner inne ved fasaden):
Arealet kan benyttes til uteservering og beplantning.

7.4 Bestemmelsesområde M3 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme: 2 stykker
Sykkelparkering: Minimum 6 p-plasser
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.5 Bestemmelsesområde M4 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Vareleveringslomme: 1 stk
Sykkelparkering: Minimum 4 p-plasser
Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 1 enhet
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.6 Bestemmelsesområde M5 (Møbleringssone)
Det skal innpasses:
Sykkelparkering: Minimum 6 p-plasser
Offentlige benker: Minimum 1 enhet
Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.7 Bestemmelsesområde R1 (Plass for renovasjon)
Det kan plasseres renovasjonscontainere.

7.8 Bestemmelsesområde S1 (sykkelparkering på Olaf Ryes plass, sør)
Det skal plasseres parkering for sykkel, minimum 50 p-plasser.

7.9 Bestemmelsesområde S2 (sykkelparkering på Olaf Ryes plass, nord)
Det kan plasseres parkering for sykkel.

7.10 Bestemmelsesområde S3 (sykkelparkering i Birkelunden)
Det skal plasseres parkering for sykkel, minimum 25 p-plasser.

8 Landskapsplan
Før rammetillatelse gis skal det være utarbeidet en landskapsplan, inneholdende plantegning og beskrivelse, som skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.
Landskapsplanen skal bl.a. vise følgende:

- Håndtering av overflatevann (synlig på overflaten) og trasè for flomvei.
- Bruk av møbleringssonen og fortausarealer utenfor gangsonen; herunder plassering av sykkelparkering, benker, beplantning, belysning, andre faste installasjoner, områder avsatt til uteservering, varelevering, størrelse og plassering av leskur, samt stigningsforhold.
- Materialbruk på fortau, møbleringssone, vei, kollektivtrasé, holdeplasser
- Eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.
- Hvordan universell utforming er ivaretatt.

Landskapsplanen skal foreligge senest ved innsendelse av rammetillatelse.

9 Trær
Bevaringsverdige trær markert på plankartet tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Før rammetillatelse for opparbeidelse eller endring kan gis, skal det foreligge en tilstandsvurdering av de bevaringsverdige trærne og en vurdering av tiltakets konsekvenser for trærne. Det skal vises hvilke trær som beholdes og hvilke trær som fjernes som følge av sykdom eller vesentlig skade. Før rammetillatelse for opparbeidelse eller endring kan gis skal det foreligge en marksikringsplan for å hindre skader på trær og røtter under anleggsarbeidene eller reduksjon av trærnes vekstvilkår, foruten felling av døde eller dokumentert syke trær. Før igangsetting av tiltak skal det oppføres beskyttelse for de trær og rotsoner som skal bevares. Byantikvaren og Bymiljøetaten skal forelegges spørsmål vedrørende byggetiltakets tilpasning og/eller trepleie for uttalelse. Arbeider som kan endre trærne eller trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger både uttalelser fra disse myndighetene.

10 Overvannshåndtering/ flomvei
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Dersom det ikke er mulig å etablere lokal overvannshåndtering kan vannet føres til offentlig nett. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset anleggsvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering. Valg av løsning skal begrunnes både for permanent situasjon og for anleggsfasen. Fordrøyningsmagasiner tillates plassert under Olaf Ryes plass og Birkelunden innenfor planområdet. Overflaten skal tilbakeføres til park i etterkant av tiltaket. Det kan etableres regnbed innenfor grøntområdet på Olaf Ryes plass og langs trærne ved Schouskvartalet. Det tillates å etablere permeabelt brosteinsdekke på fortauet, mellom gangsonen og kjøretraséen, på strekningen langs Birkelunden. Dagens flomveitrasè i Thorvald Meyers gate skal opprettholdes eller forbedres.

11 Støy
Støy i permanent fase skal håndteres i tråd med gjeldende versjon av «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2016 utgitt av Klima- og miljødepartement.

Tiltaket skal oppfylle vibrasjonsforhold i tråd med Klasse C i NS8176 «Vibrasjoner og støt. Måling i bygninger av vibrasjoner fra landbasert samferdsel og veiledning for bedømmelse av virkning på mennesker».

12 Midlertidig anleggs- og riggområde
(Bestemmelsesområder A1-A3)
Områder avsatt til midlertidig anleggs- og riggområde tillates brukt til midlertidige anlegg for gjennomføringen av planen. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

13 Anleggsfasen
Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av igangsettingssøknad (IG).
Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon som skal erstattes reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre.
Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser og gjennomføring.
- Lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygghet/fremkommelighet for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer, samt sikring av skoleveier.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer, herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.06.2018 sak 200. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2018

Rune Raknes, bem.

Returneres til:
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
v/advokat Jan-Erik Nielsen
Postboks 359 Sentrum
0101 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Fødselsnr./Org.nr:
986420177

Ref.nr.
jani

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	228	296		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
982686970	Birkelunden Boligsameie	1/1

Doknr: 661436 Tinglyst: 15.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
~~71~~	B	~~28~~																	
~~72~~	B	~~28~~																	
~~73~~	B	~~28~~																	
~~74~~	B	~~28~~																	
Se Vedlegg																			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: ~~4677~~ 112 = nevner: ~~4677~~

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering består i at tidligere del av fellesareal i 2., 3., 4. og 5. etasje omgjøres til egne boligseksjoner.

Nevner endres.

Dato	Partenes underskrift
17/12-07	Jan Hafredal JAN HAFREDAL
	MATS ENGER

SF0217 04.2005 www.signform.no
Side 1 av 3

Endringer påført etter avtale med Jan-Erik Nielsen, 24.06.08 og 13.08.2008 -KNSR

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Endringer påført etter avtale med Jan-Erik Nielsen 18.06.2008 -KNSR

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 17/12-07 — " —	Tony Hafredal JAN HAFREDAL MATS ENGER	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
OSLO 17/12-07	JAN Hafredal MAT

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
228	296	71-74		**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
7/7-2008 Bent Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

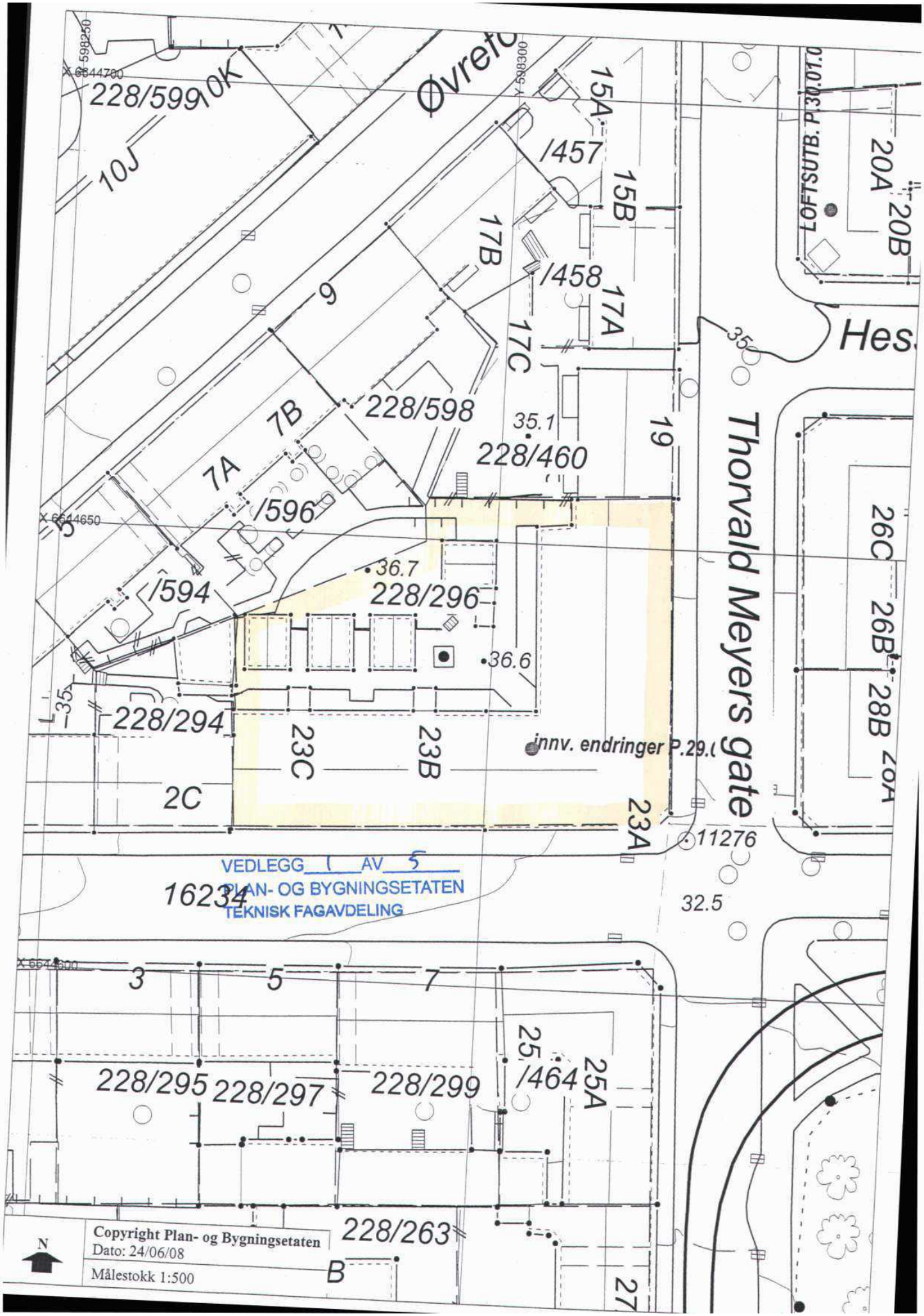
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	
17/12-07	Jan Hafredal JAN HAFREDAL	MATS ENGER

Vedlegg reseksjoneringsbegjæringens pkt. 3
Gnr:228 Bnr: 296

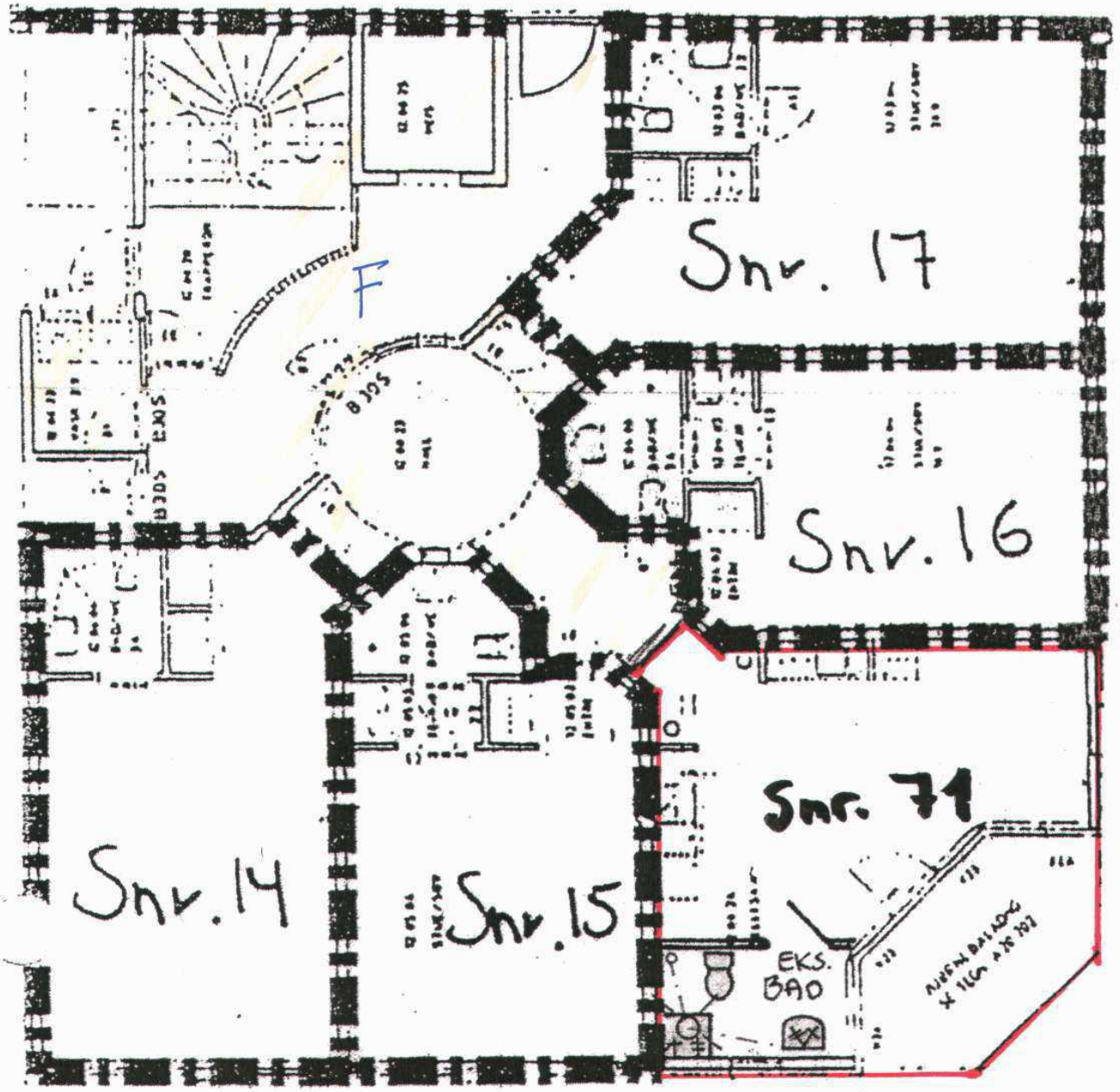
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	G	567		38	B	77	
2	N	77		39	B	66	
3	N	58		40	B	31	
4	N	48		41	B	22	
5	N	65		42	B	22	
6	N	78		43	B	32	
7	N	94		44	B	54	
8	N	100		45	B	54	
9	B	72		46	B	54	
10	B	71		47	B	75	
11	B	71		48	B	77	
12	B	72		49	B	76	
13	B	66		50	B	76	
14	B	31		51	B	77	
15	B	22		52	B	66	
16	B	22		53	B	31	
17	B	32		54	B	22	
18	B	54		55	B	22	
19	B	54		56	B	32	
20	B	54		57	B	54	
21	B	75		58	B	54	
22	B	77		59	B	54	
23	B	76		60	B	75	
24	B	76		61	B	58	
25	B	77		62	B	57	
26	B	66		63	B	57	
27	B	31		64	B	58	
28	B	22		65	B	81	
29	B	22		66	B	94	
30	B	32		67	B	53	
31	B	54		68	B	53	
32	B	54		69	B	63	
33	B	54		70	B	60	
34	B	75		71	B	28	
35	B	77		72	B	28	
36	B	76		73	B	28	
37	B	76		74	B	28	
SUM:		**2728**				**1949**	

Sum tellere:	4677	= Nevner:	4677


228/599
10K
10J
Øvre
15A
/457
15B
17B
/458
17A
17C
20A
20B
TOFTSUTB. P.30.01.0
9
7B
7A
/596
228/598
35.1
228/460
19
35
Thorvald Meyers gate
26C
26B
28B
/594
36.7
228/296
36.6
35
228/294
23C
23B
innv. endringer P.29.(
2C
23A
11276
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
16234
32.5
3
5
7
228/295
228/297
228/299
25
/464
25A
228/263
B
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 24/06/08
Målestokk 1:500

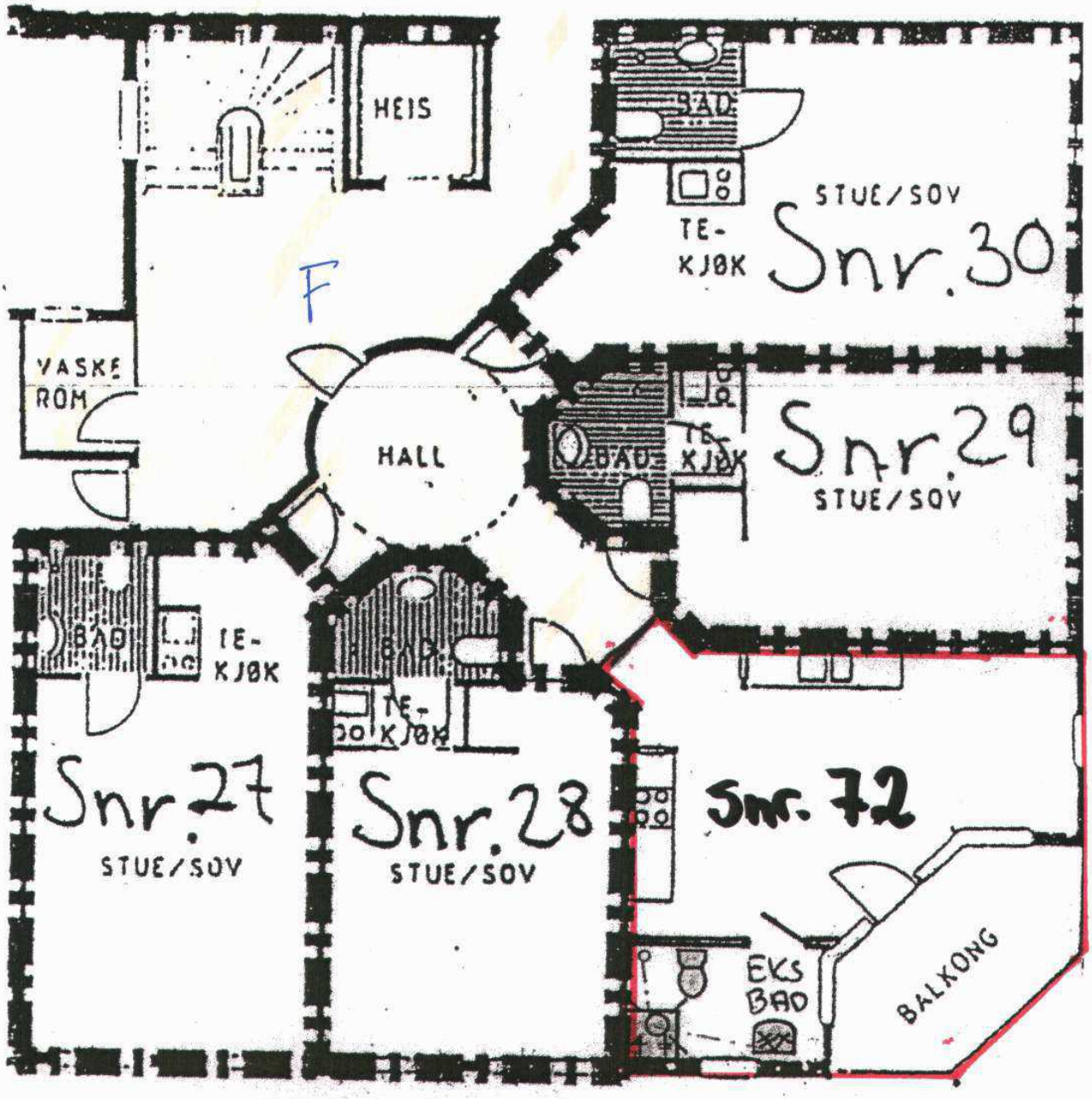
BILAG 1

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

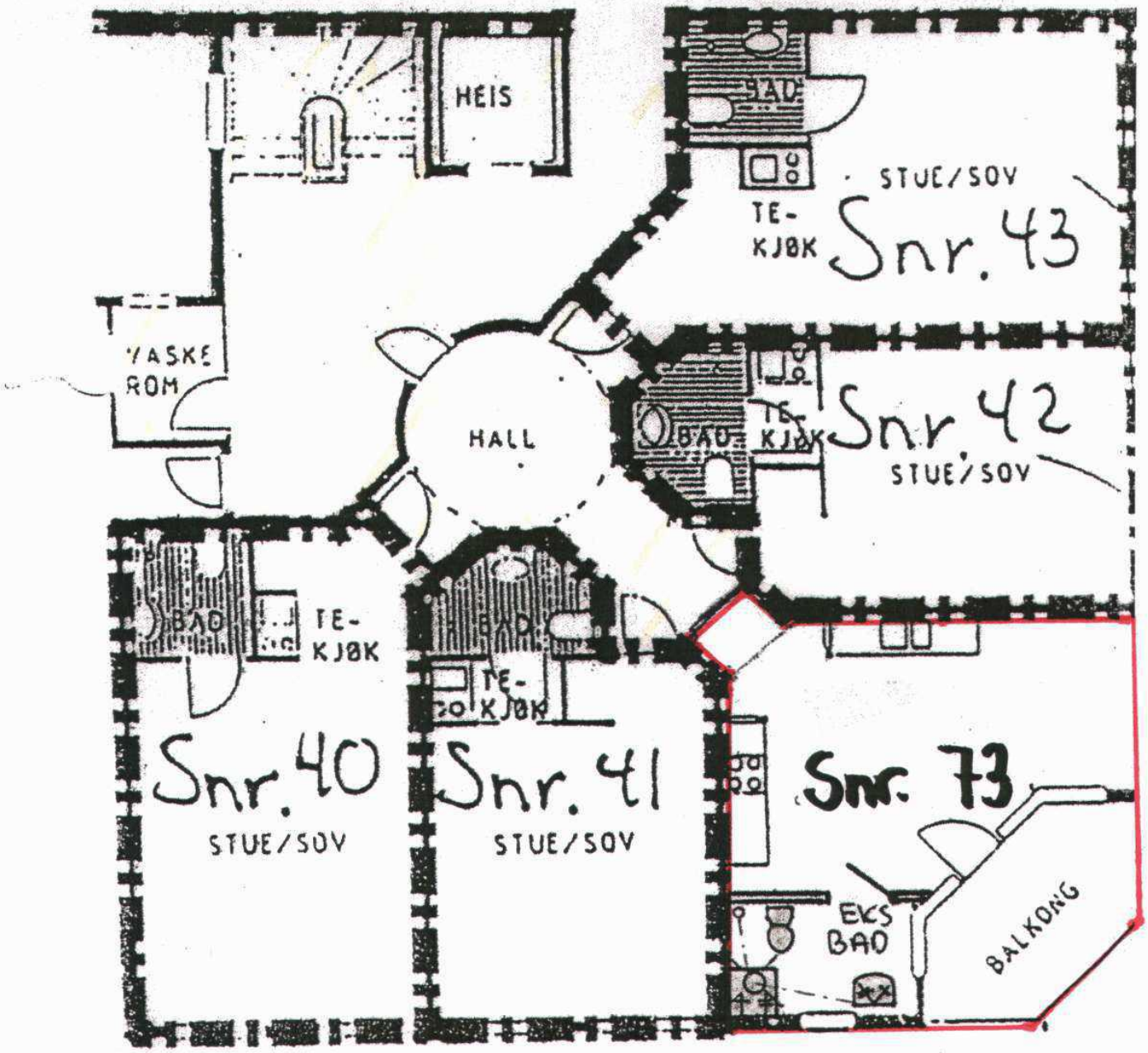


2. ETG.

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

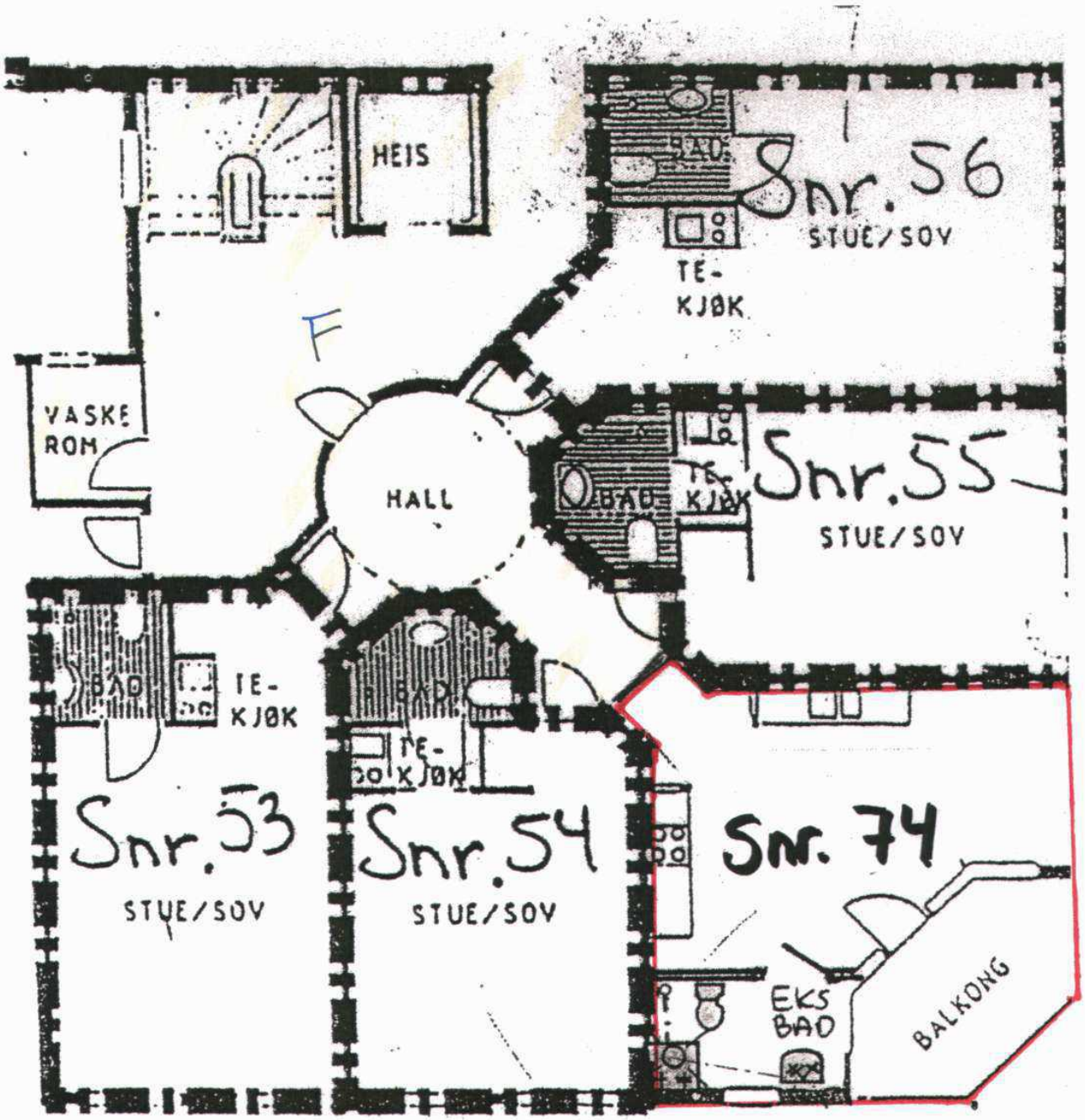


3. ETG.



4. ETG.

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYG[illegible]ETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



5. ETG

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/21223/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-03 13:58

Nettst. nr. 215
Schleppegrellsgate 4

DAGBOKFØRT
24.MRS.88 021223
BYSKRIVEREN I OSLO

K O N T R A K T

mellom Oslo Byfornyelse, som eier av gnr. 228 bnr. 296, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 0215, datert 15.12.87, hvis størrelse og utforming er omforent mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse, bekoster OL byggingen av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og tranportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 11-1-88.

Eier: OSLO BYFORNYELSE A/S
Erik Magnæs
P.Høibråten

OSLO LYSVERKER
Knut Finstad
Knut Finstad
avdelingsingeniør

Bjørnar Kristiansen

Bjørnar Kristiansen
avdelingeingeniør

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 24.mars 1988.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

OSLO BYFORNYELSE A·S

RETT KOPI BEKREFTES
Trond Sørlie
TRØND SØRLIE
ADVOKAT

BOMILJØ I SENTRUM 10 ÅR 1978-88

E R K L Æ R I N G

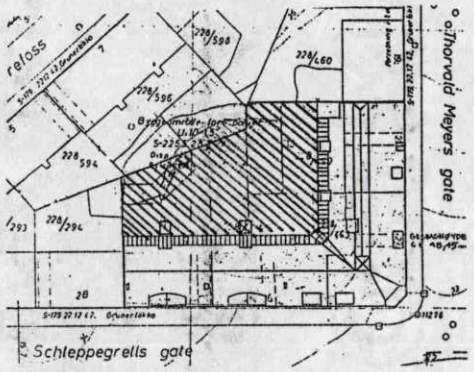
Undertegnede eier av Thv. Meyersgt. 23, gnr. 228, bnr. 296, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 230404 bestående av følgende gnr./bnr.: 228/151, 228/293, 228/294, 228/296, 228/457, 228/458, 228/460, 228/594, 228/596 og 228/598 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 228 bnr. 296 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.

DAGBOKFØRT

16.MAJ 89 030147

BYSKRIVEREN I OSLO



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 23 04 04 gis rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 228 bnr. 296, og gis rett til adkomst over gnr. 228 bnr. 296 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 228 bnr. 296 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr. 228 bnr. 296 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 23 04 04. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Oslo kommune fastsetter nærmere regler og retningslinjer for forvaltningen og drift av fellesareal og evt. fellesanlegg og for hvorledes driften skal fordeles og betales. I den forbindelse kan det også fastsettes regler om installering av porter mot gate og stengningstider for disse. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

OSLO BYFORNYELSE A·S

- 2 -

BOMILJØ 10 ÅR 1978-88 SENTRUM

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo Byfornyelse A/S
som eier av Thv. Meyersgt. 23
gnr 228, bnr. 296 snr. 1 - 70.
OSLO BYFORNYELSE A-S

Erik Magnæs

Oslo, den 21.04.89.

Jeg bekrefter at Erik Magnæs har underskrevet på dette dokument i mitt nærvær.

Oslo, den 21.04.89.

TROND SØRLIE
ADVOKAT

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

Sendes til rekvirenten via kommunen

R OSLO B

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Til tinglysingsmyndigheten i

Byskriveren i Oslo
Indre By
Tollbugata 1 A
0152 OSLO 1

Rekvirentens navn og adresse:

Lindholm
Oslo Byfornyelse
Nedregt. 8
0555 OSLO 5

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)
OSLO

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse
228	296		Schleppegrellsgt. 4
228	298		Schleppegrellsgt. 6
228	463		Thorvald Meyersgt. 23
228	462		Thorvald Meyersgt. 21

OSLO BYFORNYELSE A-S

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn
228	296		

Oslo 2/2-86 OSLO BYFORNYELSE A/S
Sted Dato Underskrift

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres tinglysingsmyndigheten, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføying kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0301

	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn/festets navn
4 Bestående bruk etter sammenføying	228	296		

5 Areal etter sammenføying: Areal 1632 m² — Oppmåling: 1 [ ] Målebrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Registreringsbrev 2 [X] Annet 0 [ ] Uoppgitt

6 Kartplate	Kartplate	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat
Koordinater på det bestående bruk	N.O.C.3-1	41	1625	2255 34

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying.»

12.2.86 Dato

Inghild L. Andersen Underskrift
Inghild Lie Andersen

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
DAGBOKFØRT OG KOMMUNEREGISTERET

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylk[illegible]kontoret)

7 Eiendommene er sammenføyd: (Dato for grunnbokførir

Dag Mnd. År
Dato

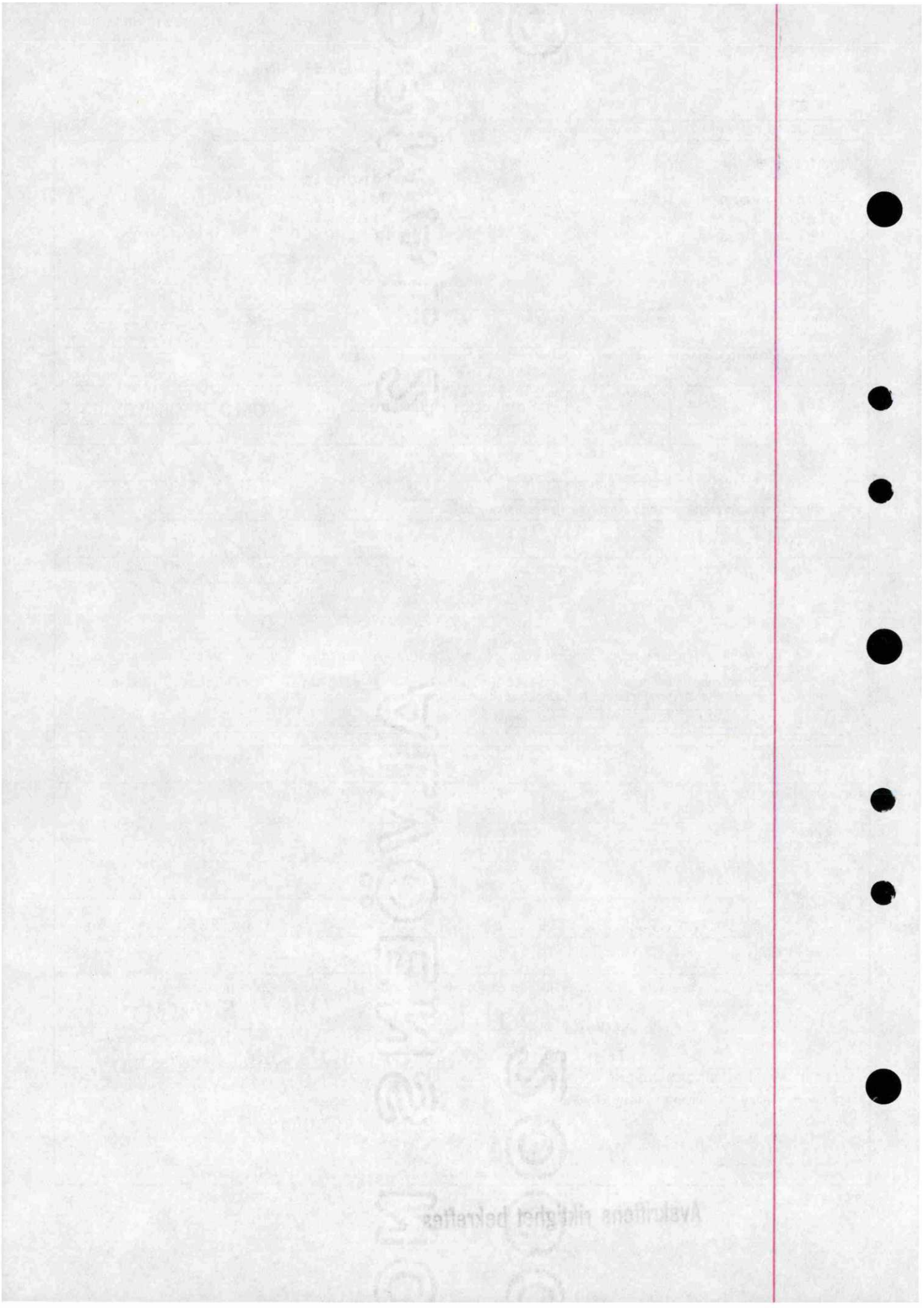
09.JAN.89 001555

Underskrift

BYSKRIVEREN I OSLO Stempel

Merknader:

Avskriftens riktighet bekreftes



DAGBOKFØRT

ARK 1
29.MRS.89 018897

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RETT KOPI BEKREFTES
Brynjulf Førde
Advokat

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

THV. MEYERSGATE 23

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Oslo B	37 21 15

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	228	296		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Oslo Byfornyelse A/S

Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 4565	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	G	567		21	B	75		41	B	22	
2	N	77		22	B	77		42	B	22	
3	N	58		23	B	76		43	B	32	
4	N	48		24	B	76		44	B	54	
5	N	65		25	B	77		45	B	54	
6	N	78		26	B	66		46	B	54	
7	N	94		27	B	31		47	B	75	
8	N	100		28	B	22		48	B	77	
9	B	72		29	B	22		49	B	76	
10	B	71		30	B	32		50	B	76	
11	B	71		31	B	54		51	B	77	
12	B	72		32	B	54		52	B	66	
13	B	66		33	B	54		53	B	31	
14	B	31		34	B	75		54	B	22	
15	B	22		35	B	77		55	B	22	
16	B	22		36	B	76		56	B	32	
17	B	32		37	B	76		57	B	54	
18	B	54		38	B	77		58	B	54	
19	B	54		39	B	66		59	B	54	
20	B	54		40	B	31		60	B	75	
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: THV. MEYERSGATE 23

7. Supplerende tekst

Se ark 2, totalt 70 seksjoner

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	OSLO BYFORNYELSE A.S

Tinglysingsstempel

3. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 4565	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	58									
62	B	57									
63	B	57									
64	B	58									
65	B	81									
66	B	94									
67	B	53									
68	B	53									
69	B	63									
70	B	60									
Sum teller skal stemme m. nevner		4565		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

RETT KOPI BEKREFTES
Brynjulf Førde
Advokat

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ....Thv. Meyersgate 23....

7. Supplerende tekst

Dato: 7. mars 1989

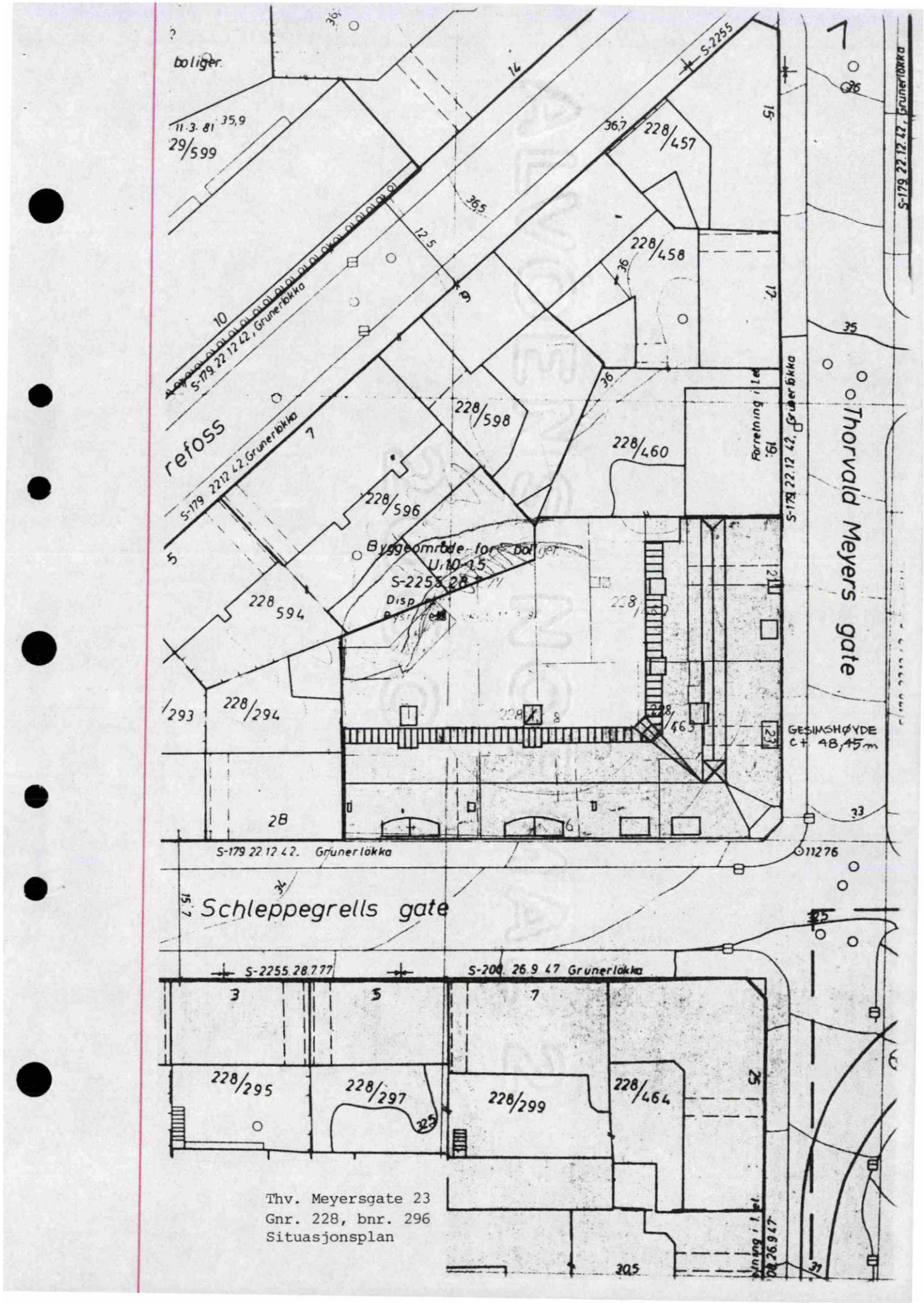
Sted: Oslo

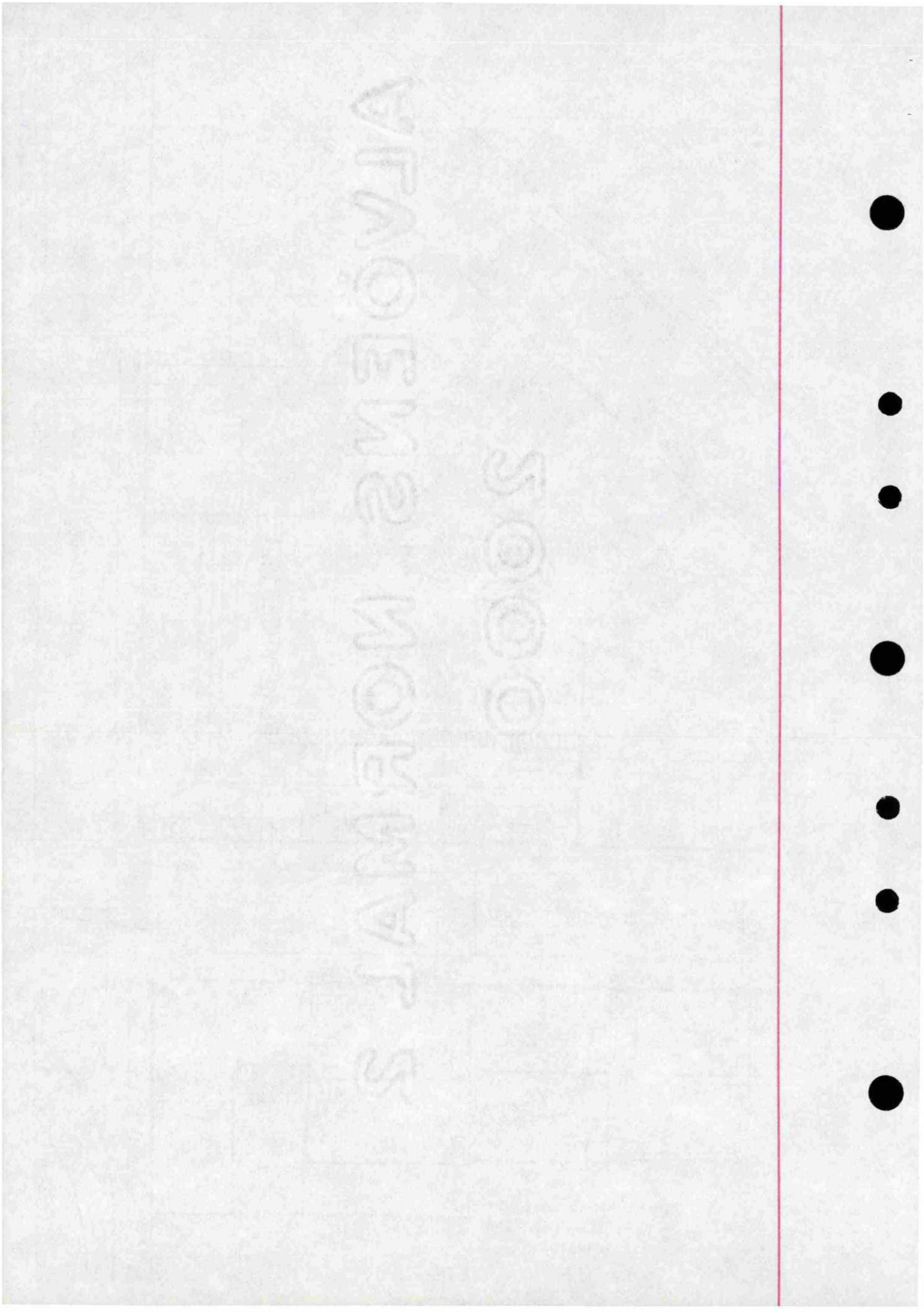
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

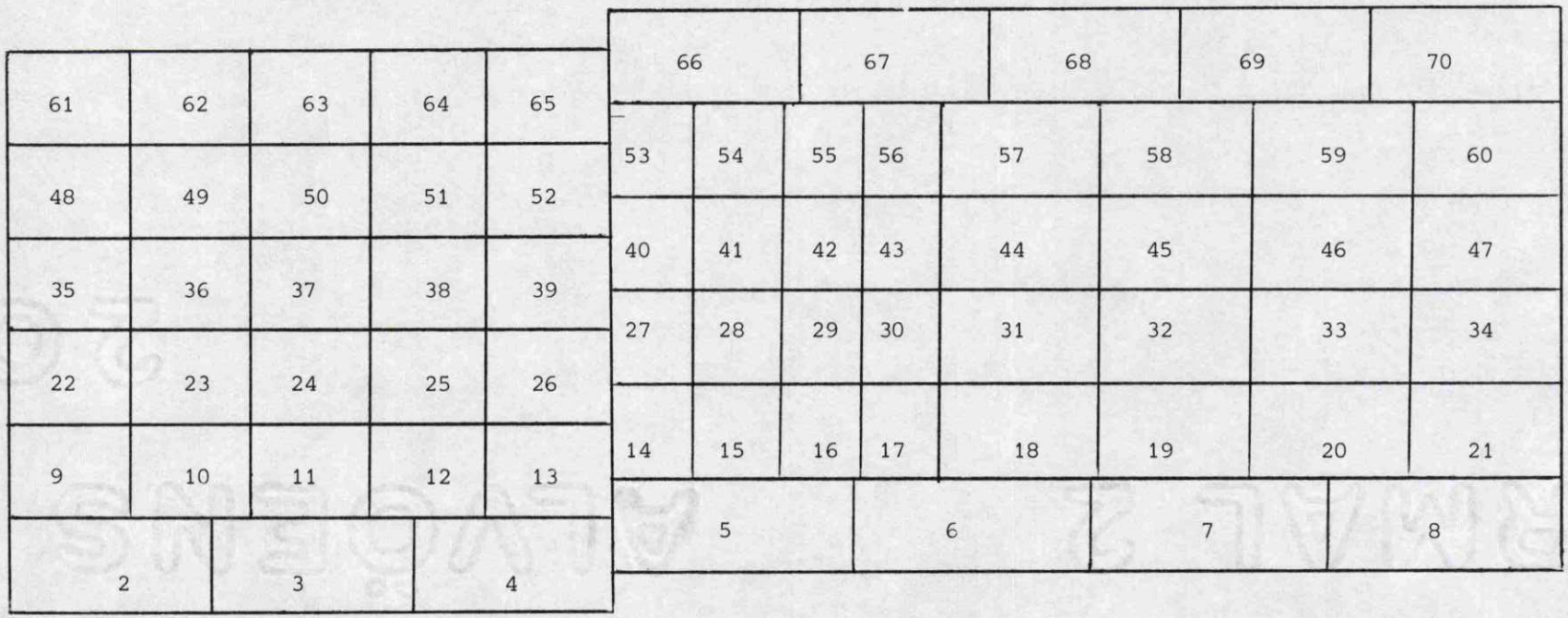
OSLO BYFORNYELSE A-S

ERIK MAGNÆS

Tinglysingsstempel


boliger
11.3.81 35,9
29/599
228/457
228/458
228/598
228/460
228/596
Byggeområde for bol
U=10-15
S-2255.28
228/594
228/293
228/294
28
GESIMSHØYDE
C+ 48,45 m
Thorvald Meyers gate
S-179 22.12 42. Grunerløkka
refoss
S-179 22.12 42, Grunerløkka
Schleppegrells gate
S-2255.28.7.77
S-200. 26.9 47 Grunerløkka
228/295
228/297
228/299
228/464
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
Situasjonsplan





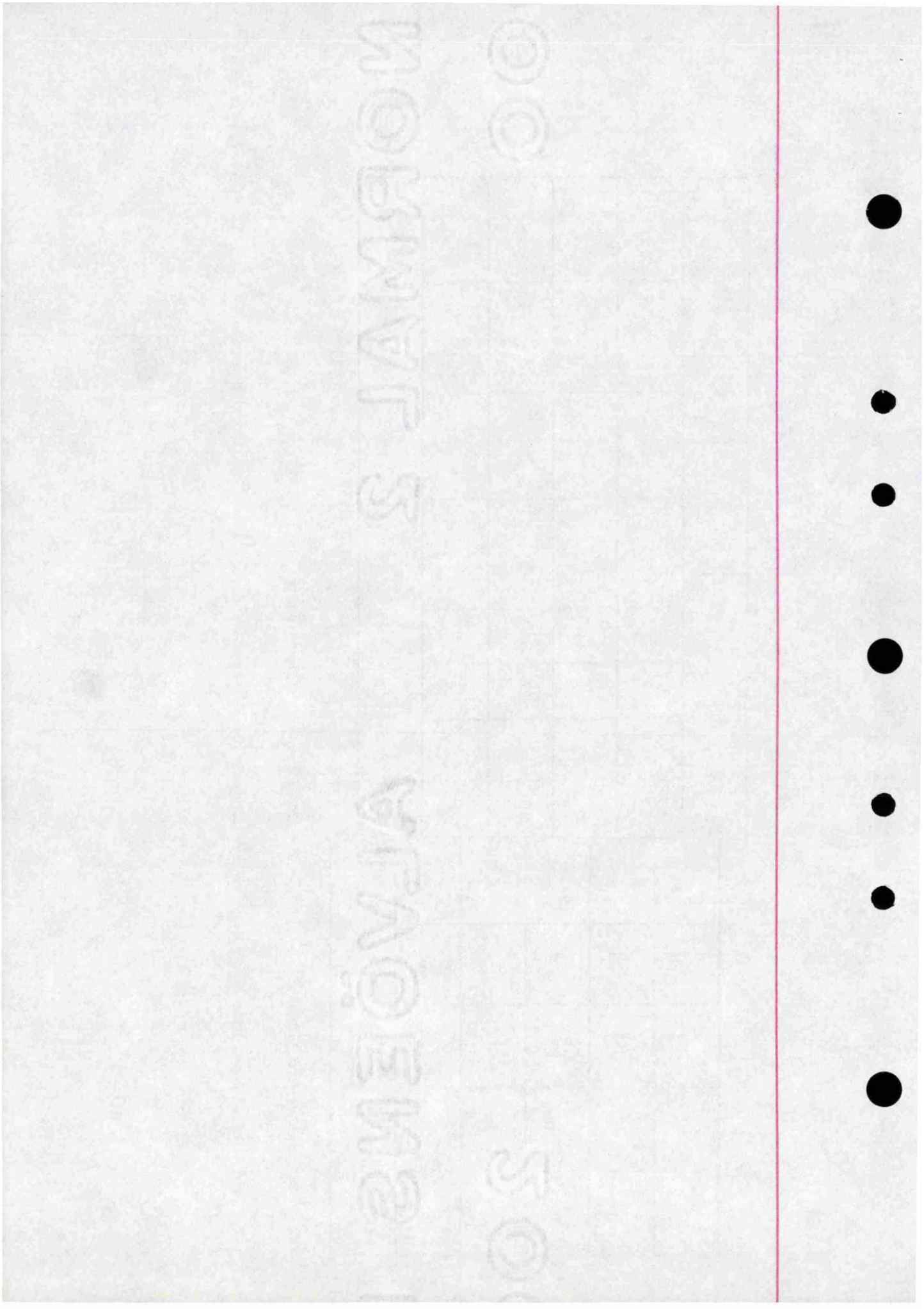
Fasade mot Schleppegrellsgate

Fasade mot Thv. Meyersgate

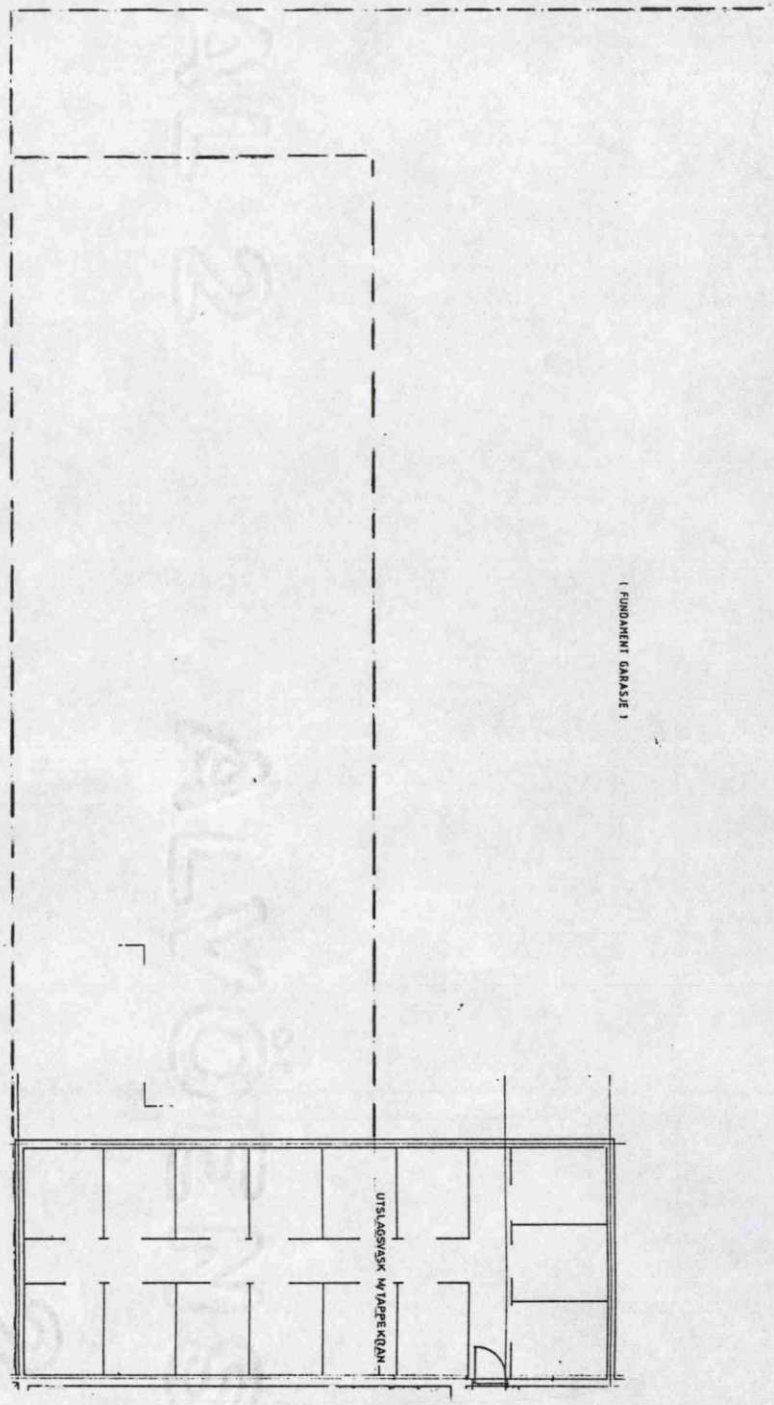
Seksjon nr. 1, Garasjeplassene er ikke tegnet inn på oversiktskartet, da de ligger bak seksjonene 2, 3 og 4 i 1. etg., inn mot gårdsplass, se vedlegg 5

2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/18897/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-03 13:59

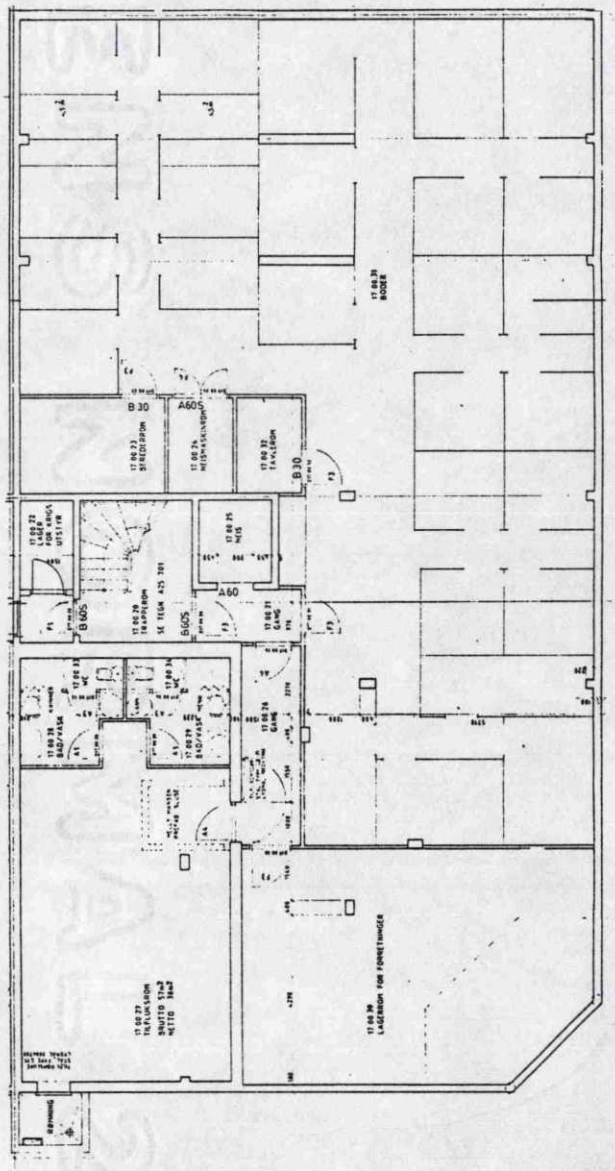


3



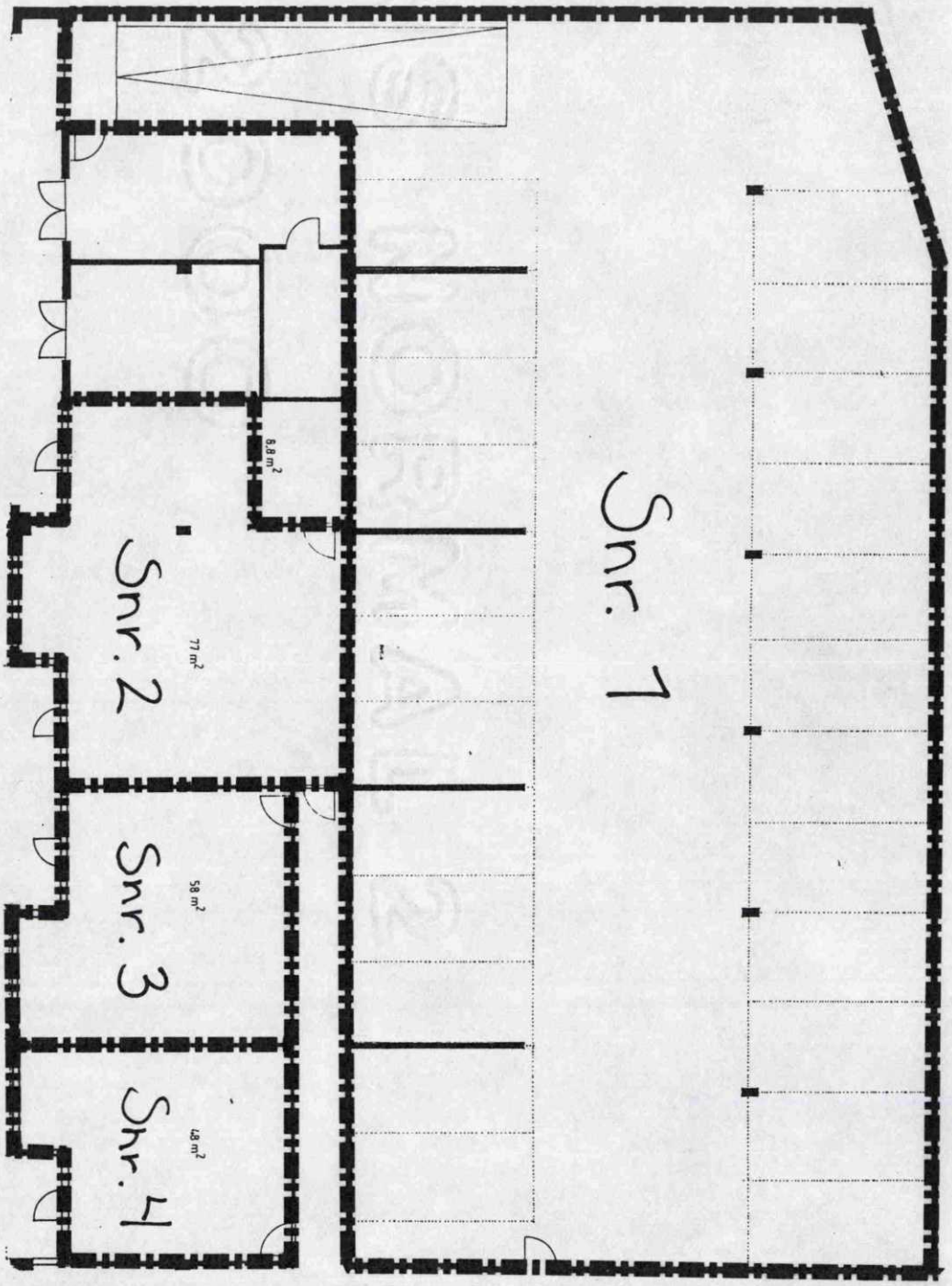
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
Kjeller
Fasade mot Schleppegrellsgate

4

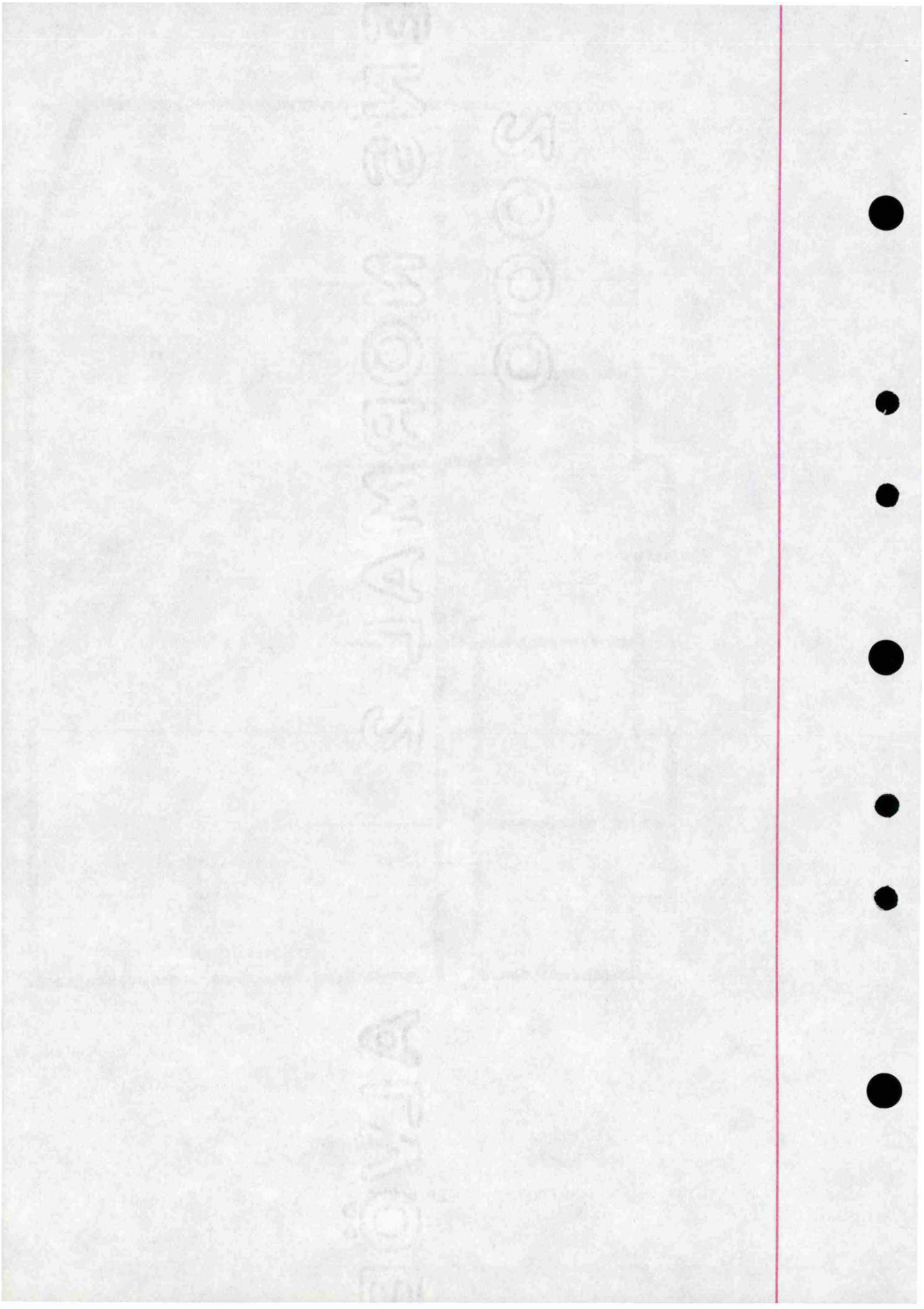


Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
Kjeller
Fasade mot Thv. Meyersgate

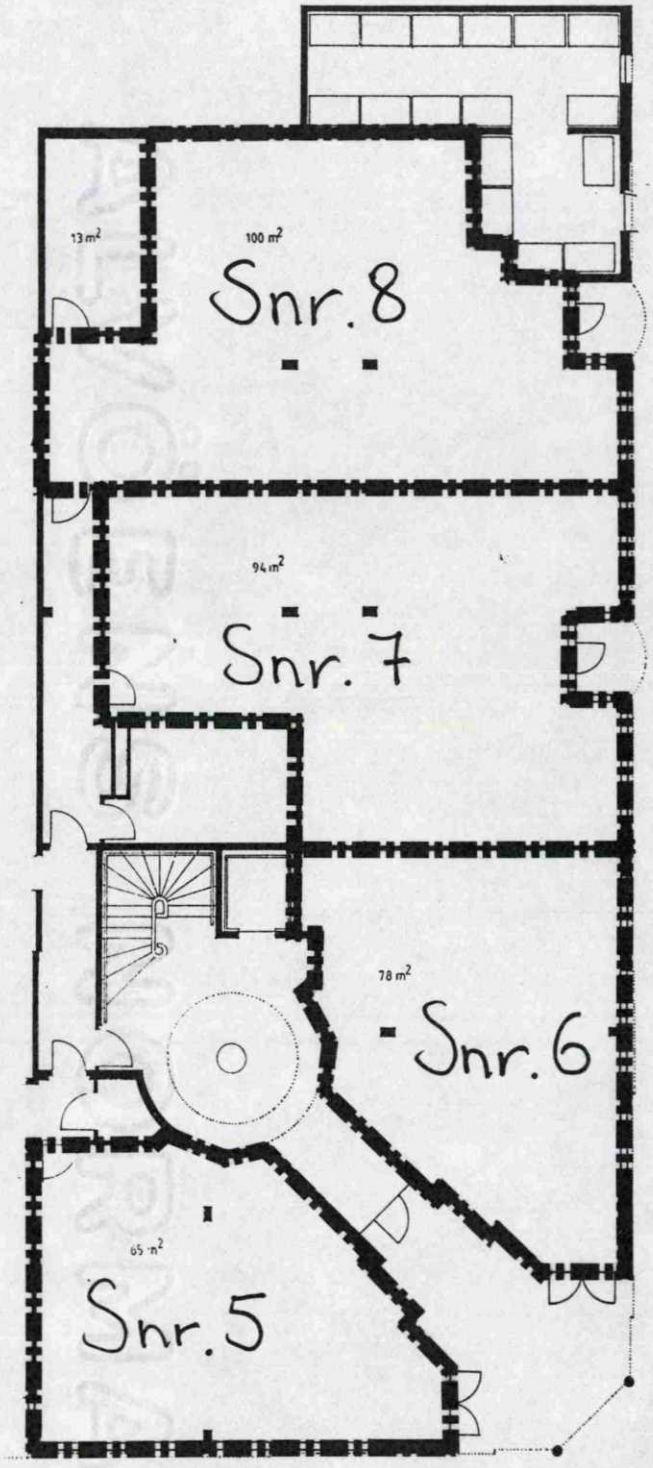
5



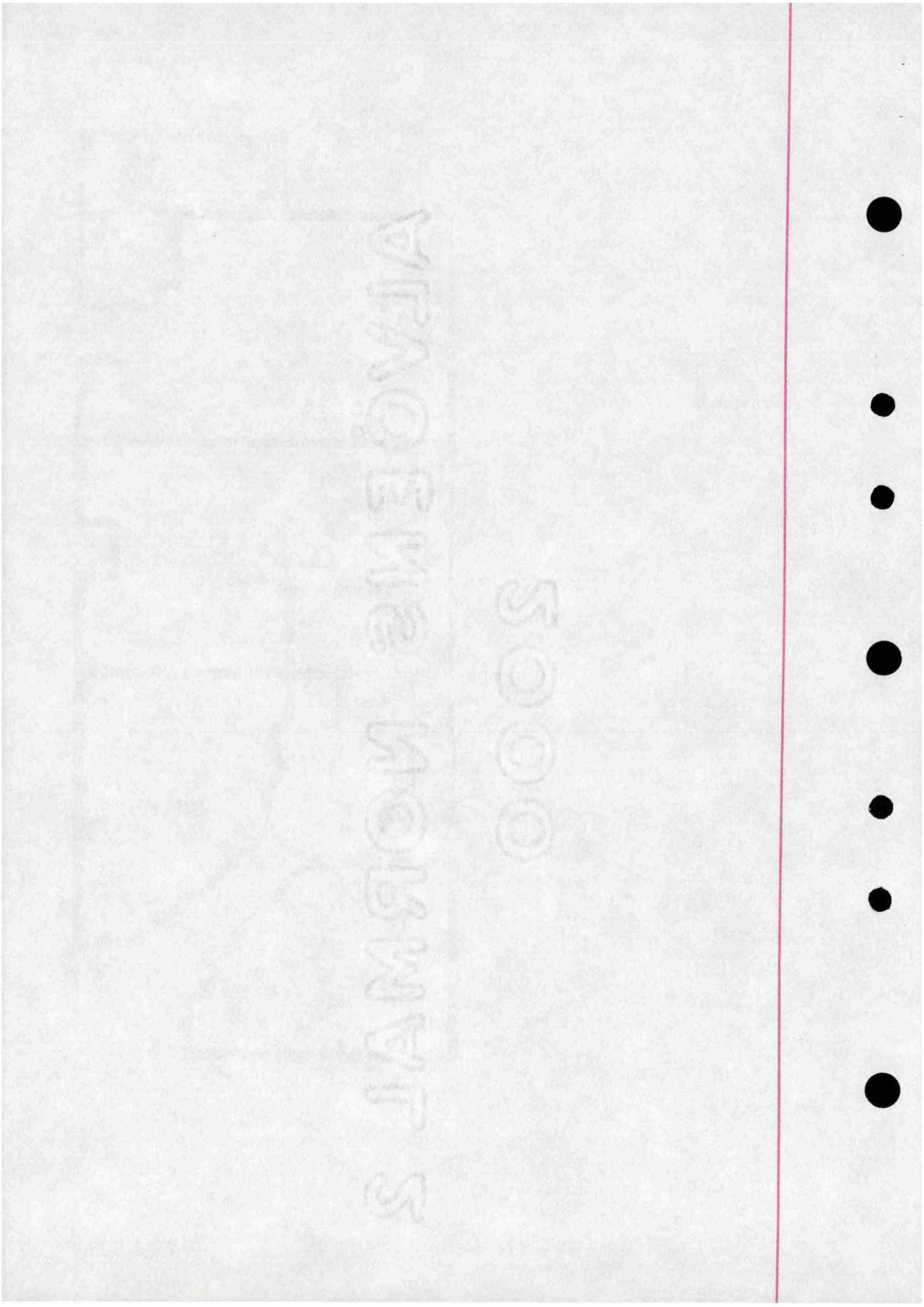
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
1. etg.
Fasade mot Schleppegrellsgate



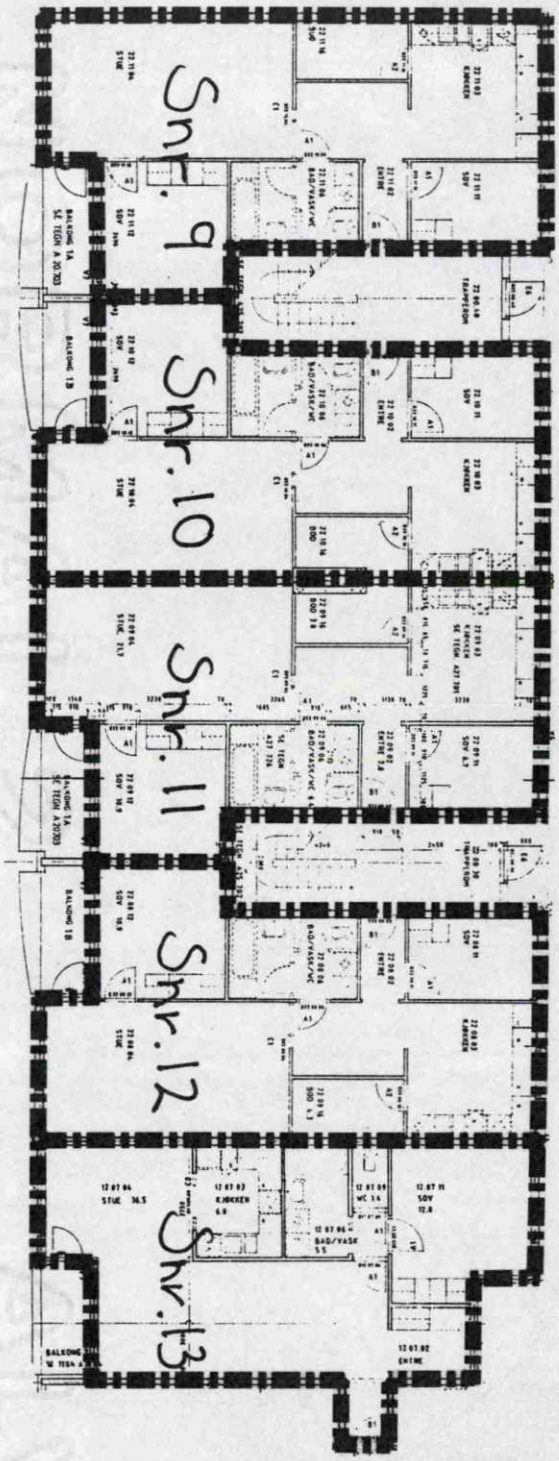
6



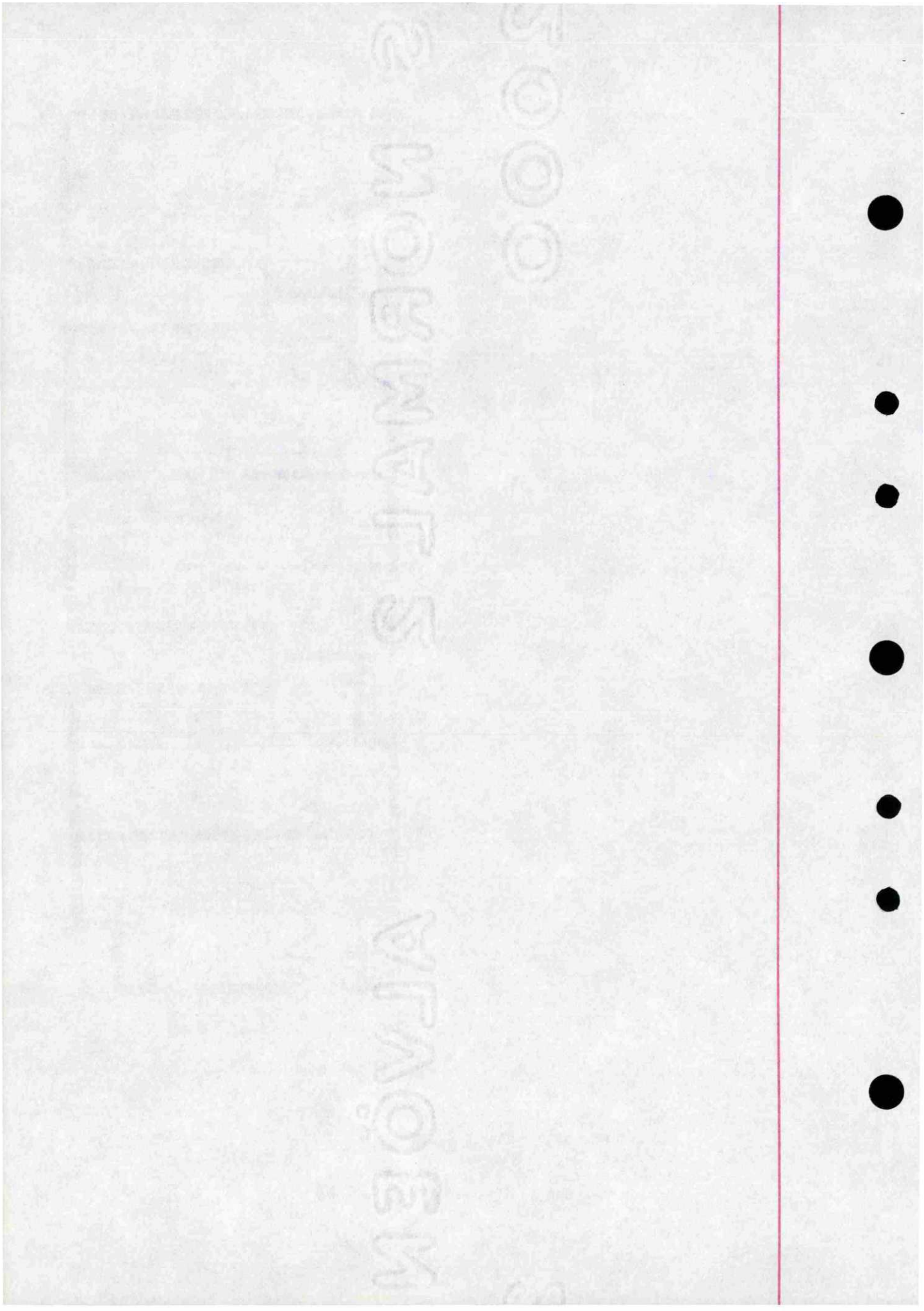
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
1. etg.
Fasade mot Thv. Meyersgate



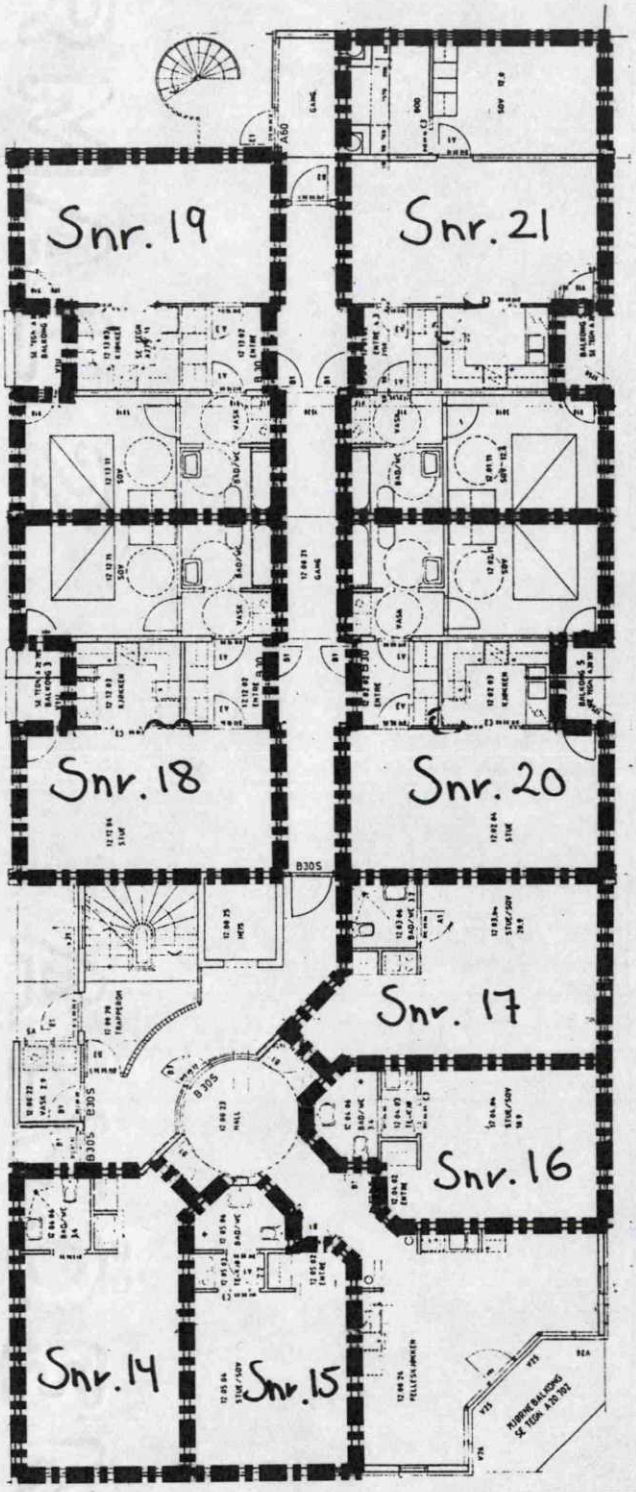
7



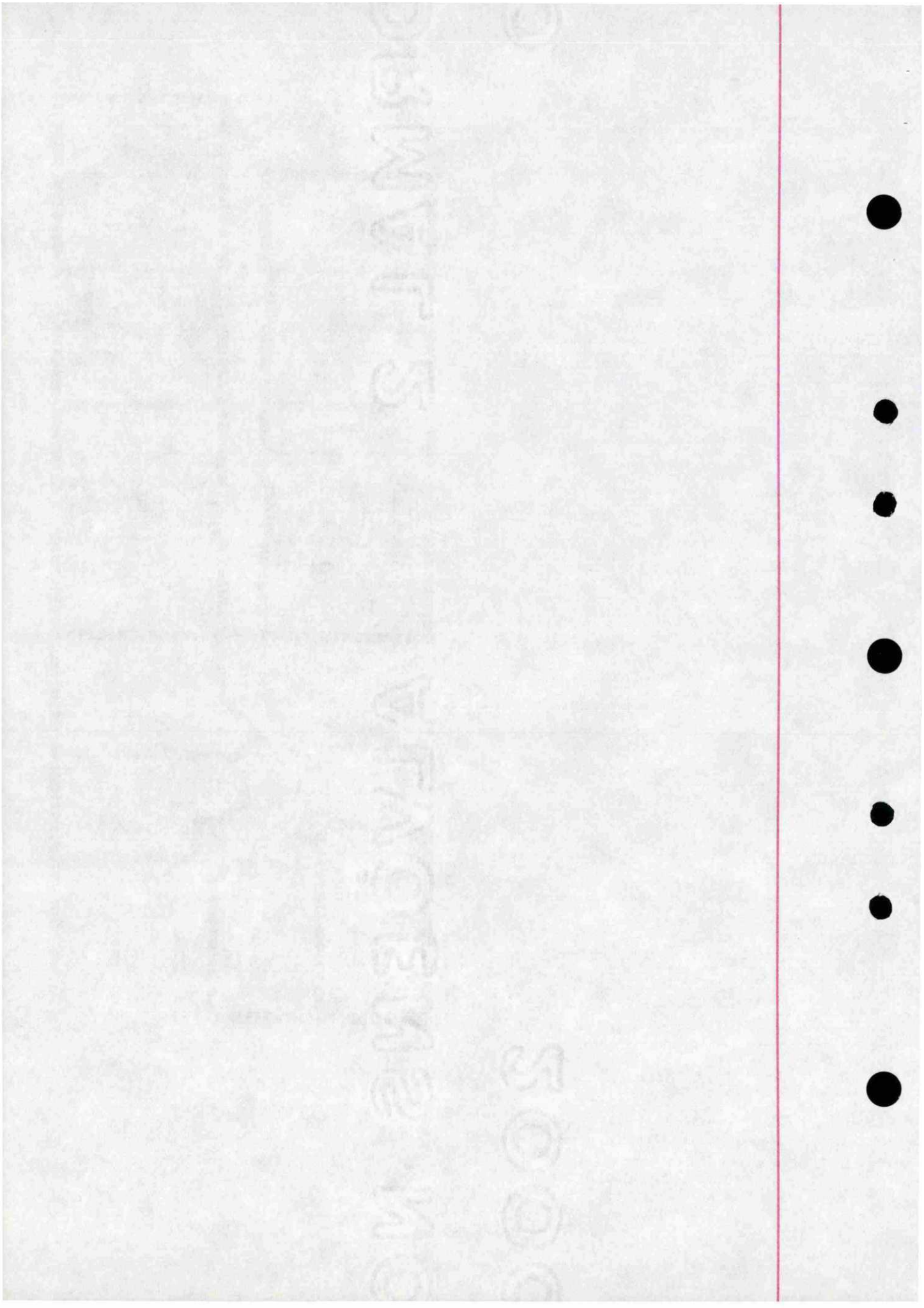
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
2. etg.
Fasade mot Schleppegrellsgate



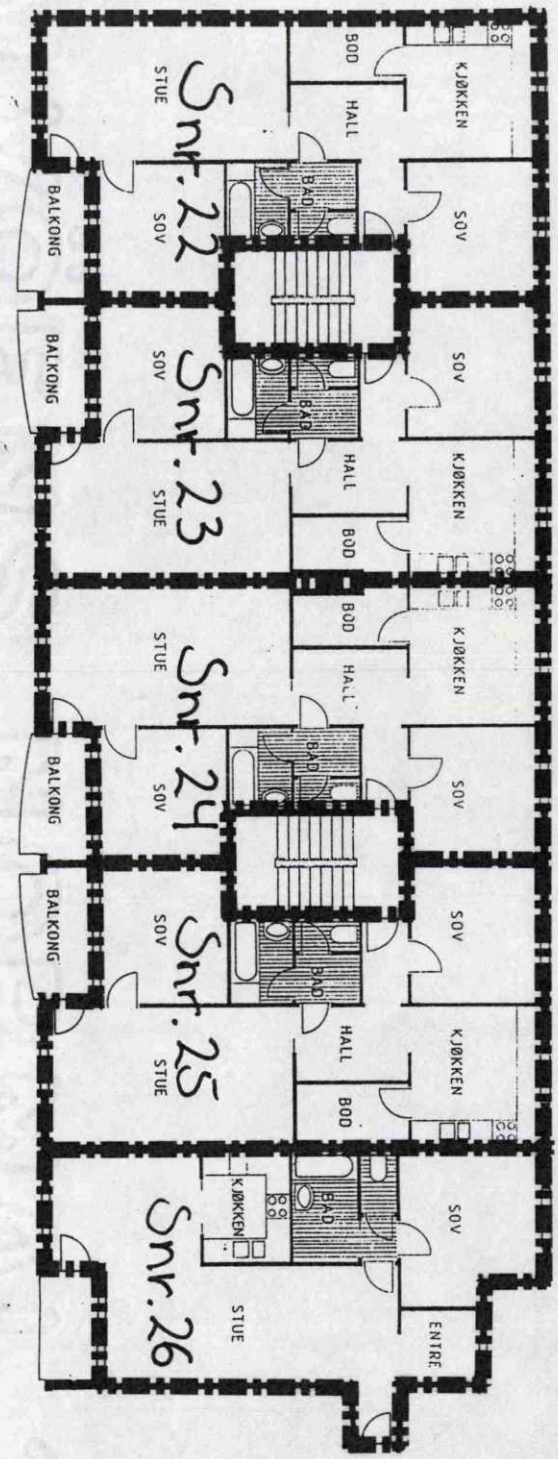
8



Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
2. etg.
Fasade mot Thv. Myersgate

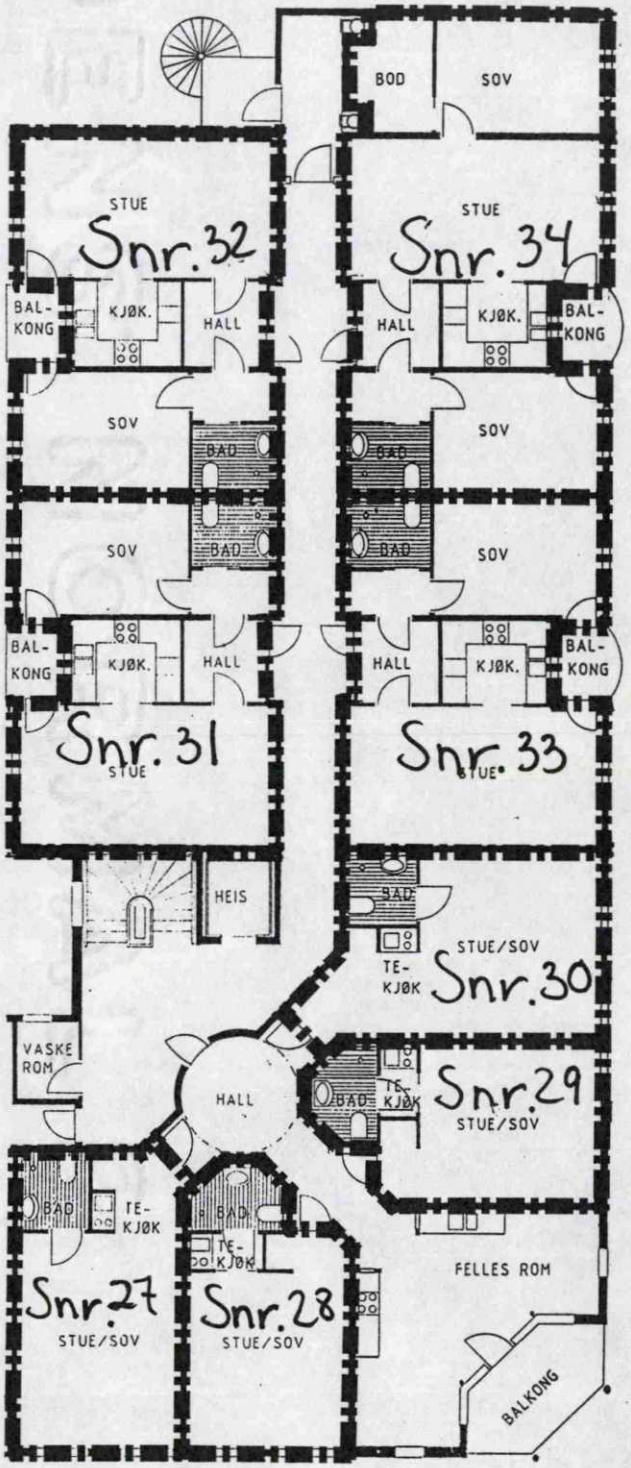


9



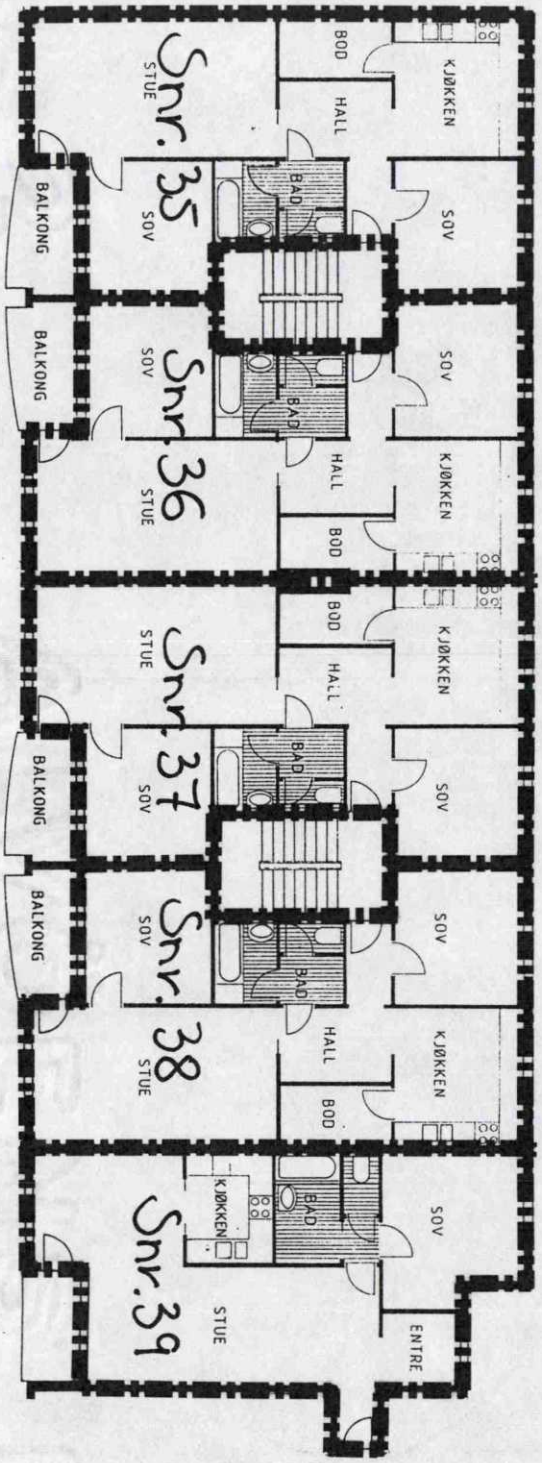
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
3. etg.
Fasade mot Schleppegrellsgate

10



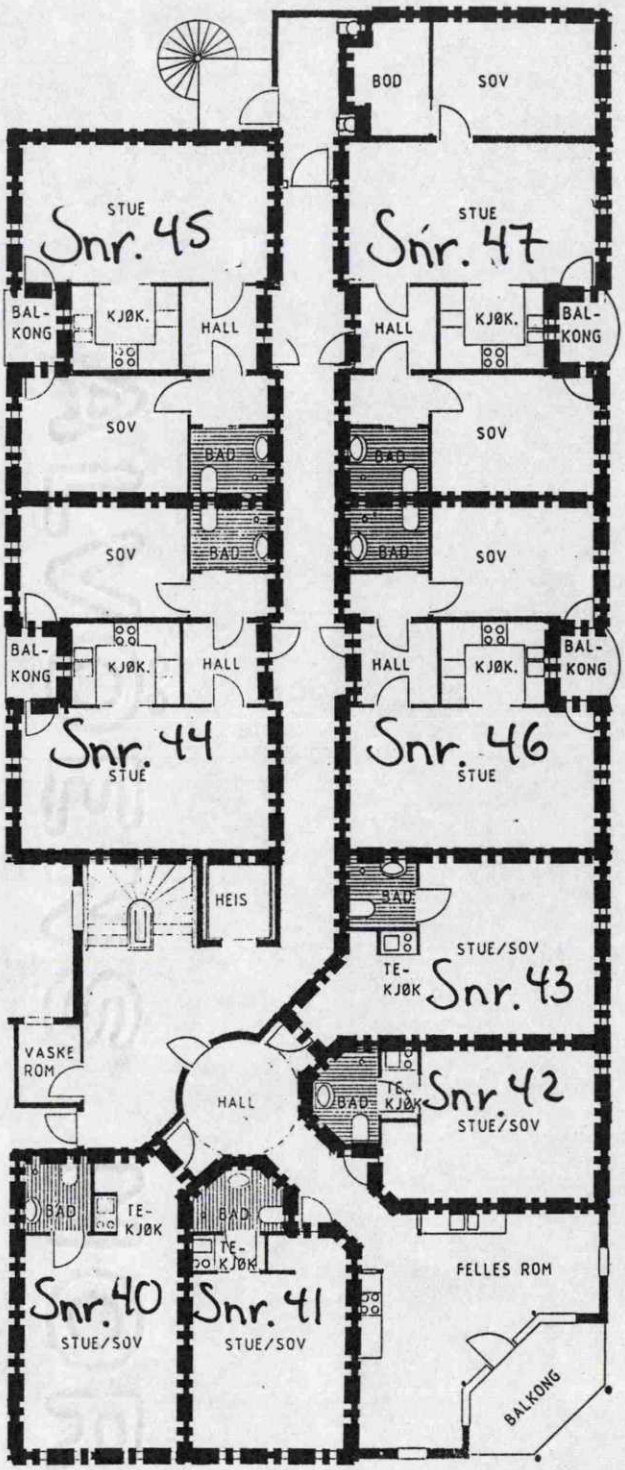
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
3. etg.
Fasade mot Thv. Myersgate

11

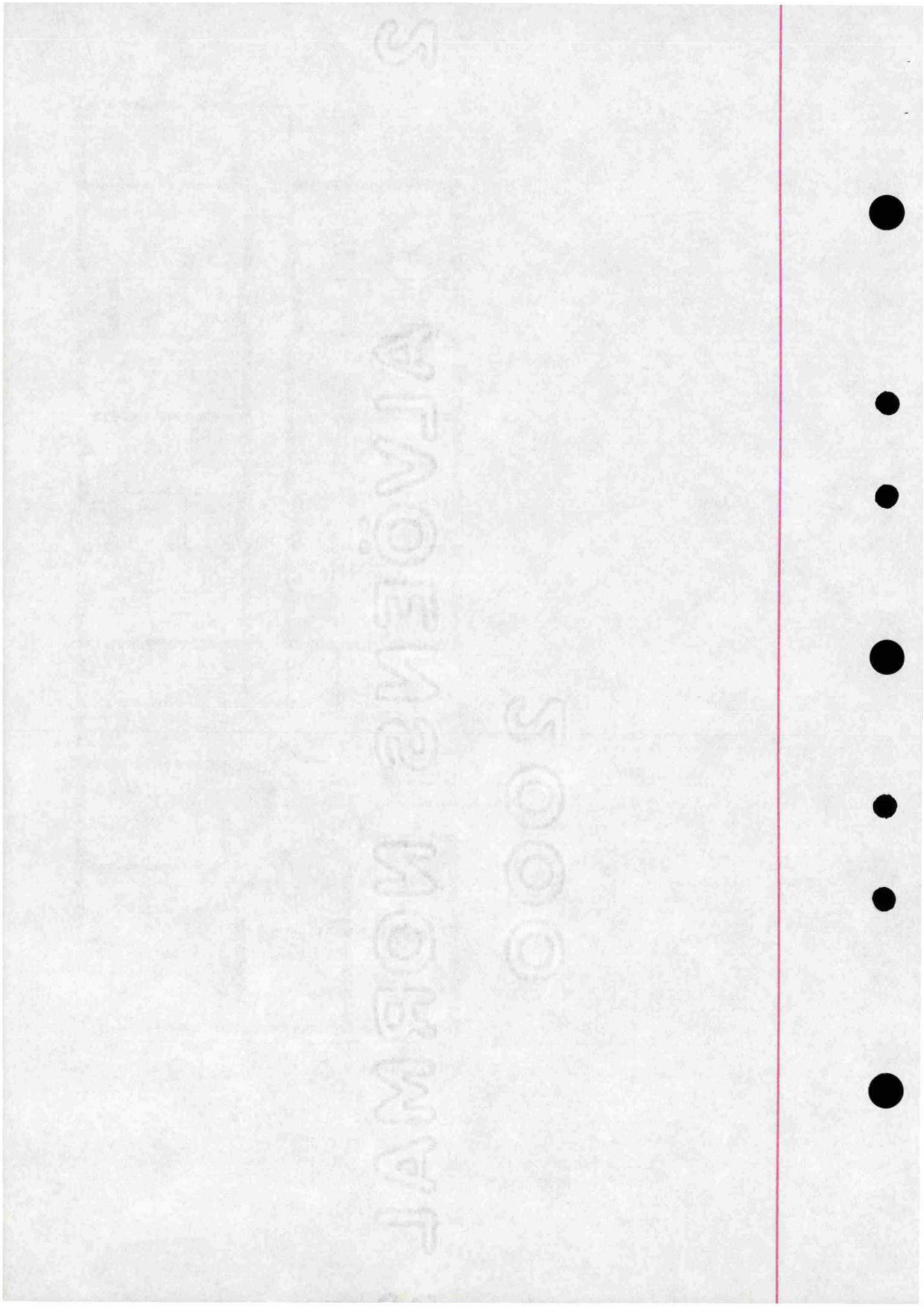


Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
4. etg.
Fasade mot Schleppegrellsgate

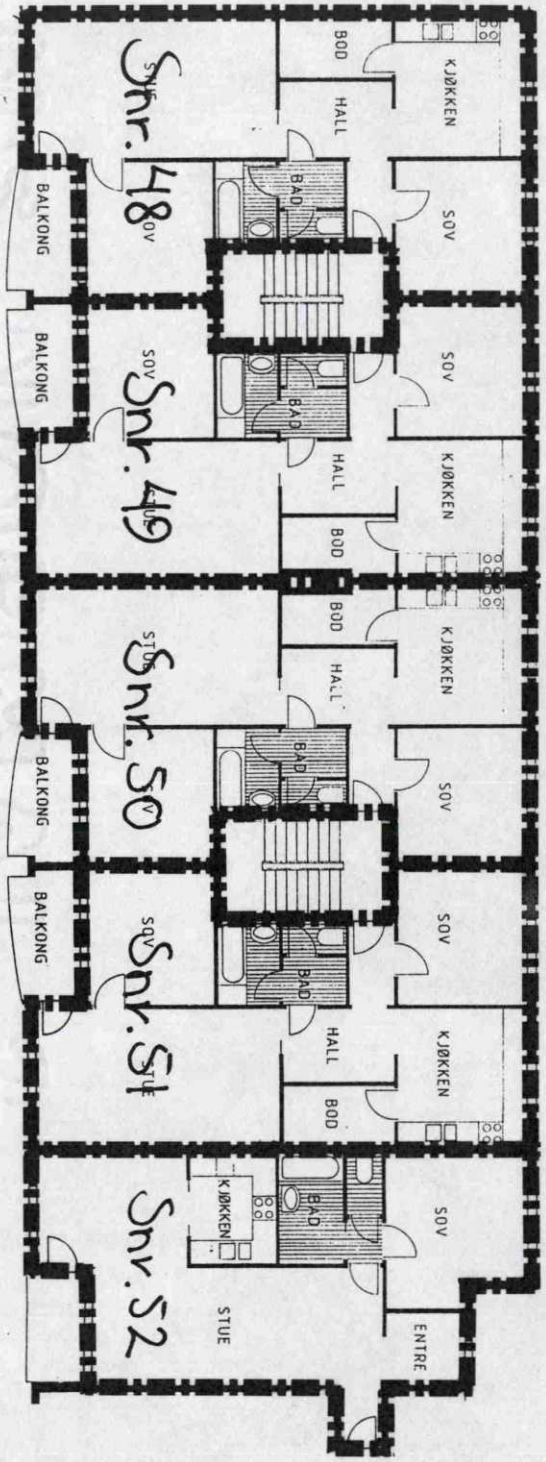
12



Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
4. etg.
Fasade mot Thv. Myersgate

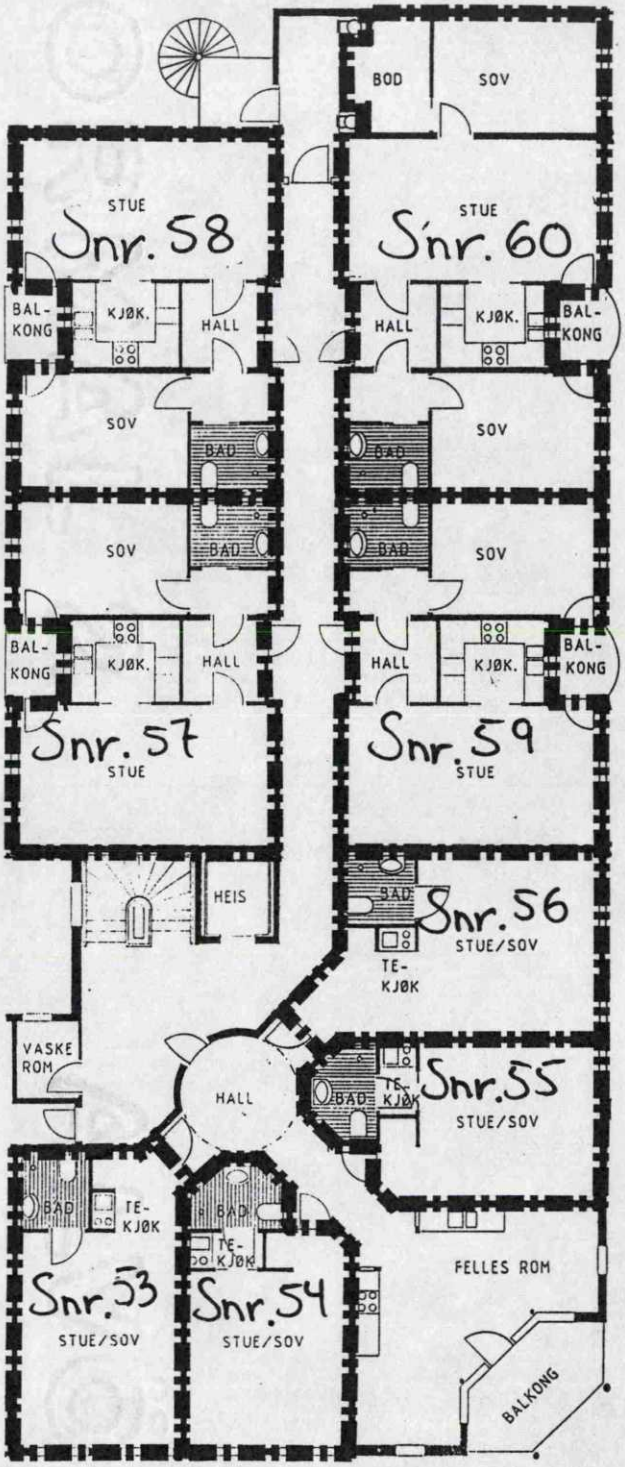


13

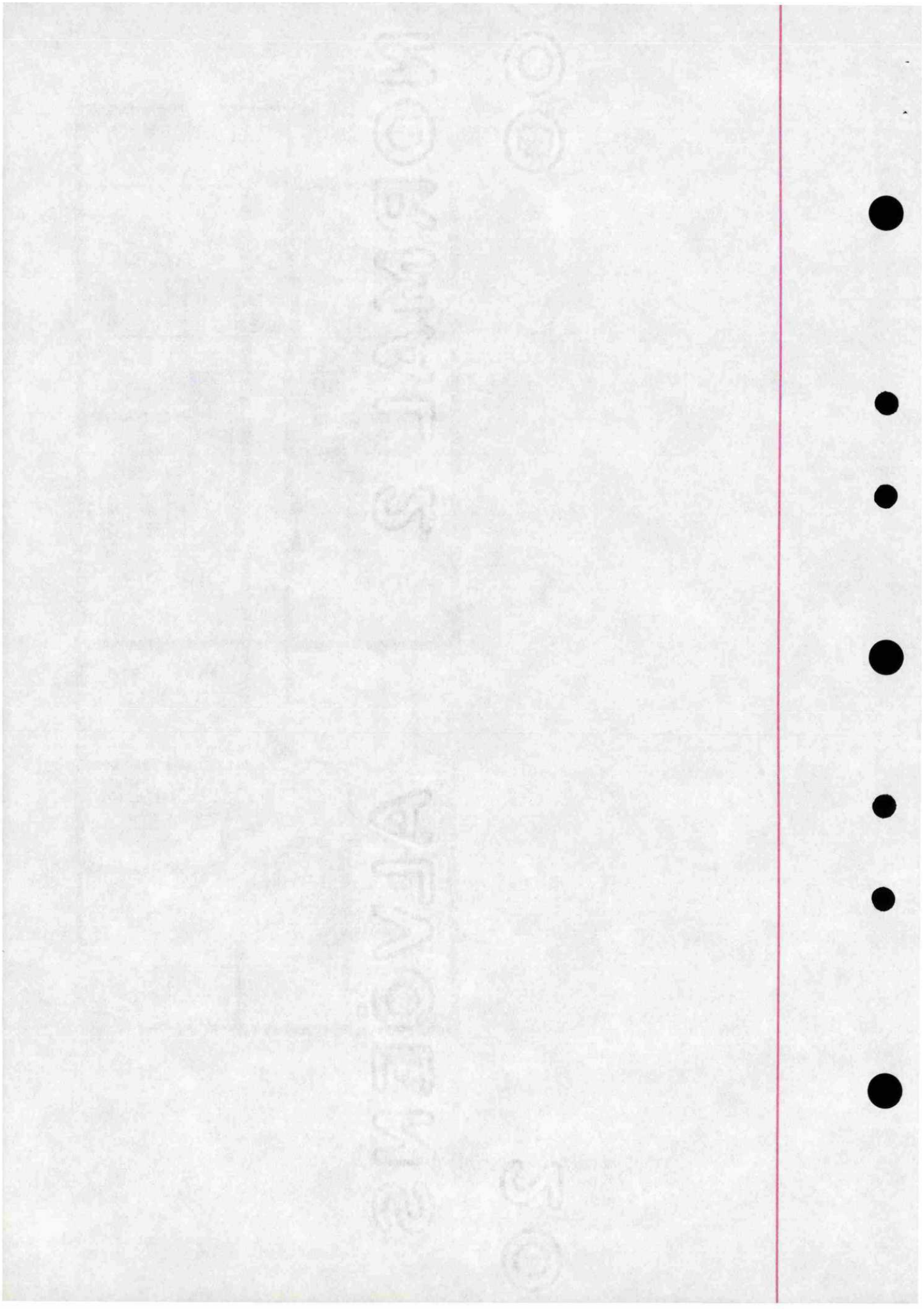


Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
5. etg.
Fasade mot Schleppegrellsgate

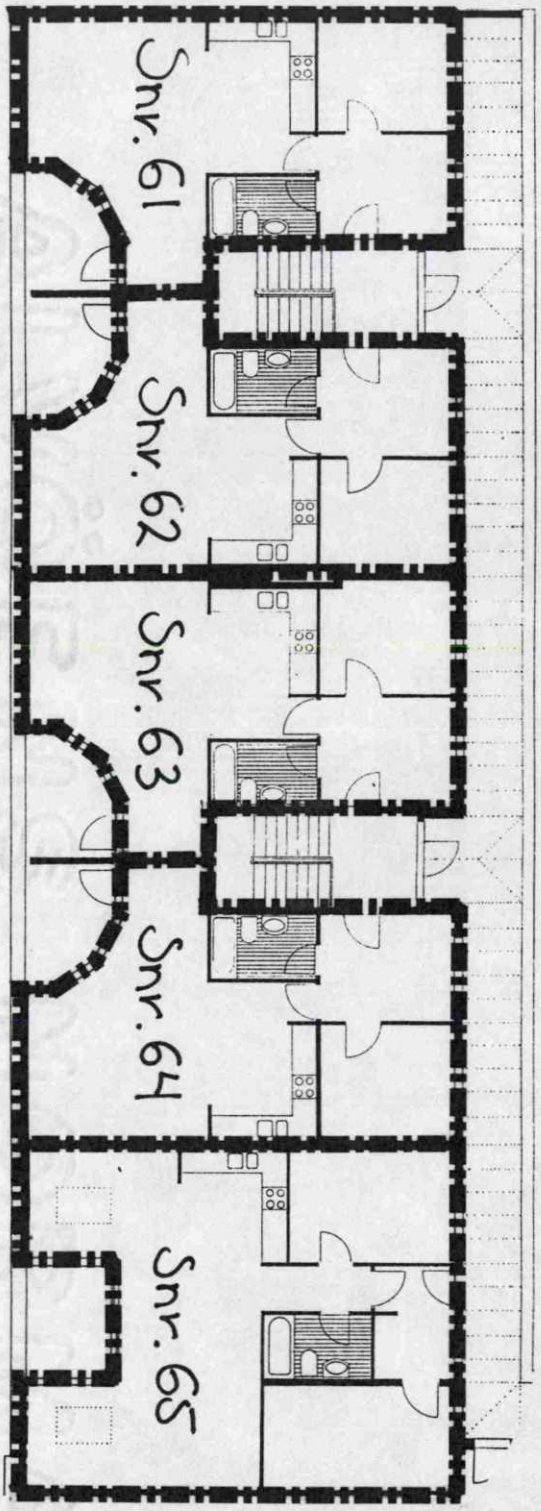
14



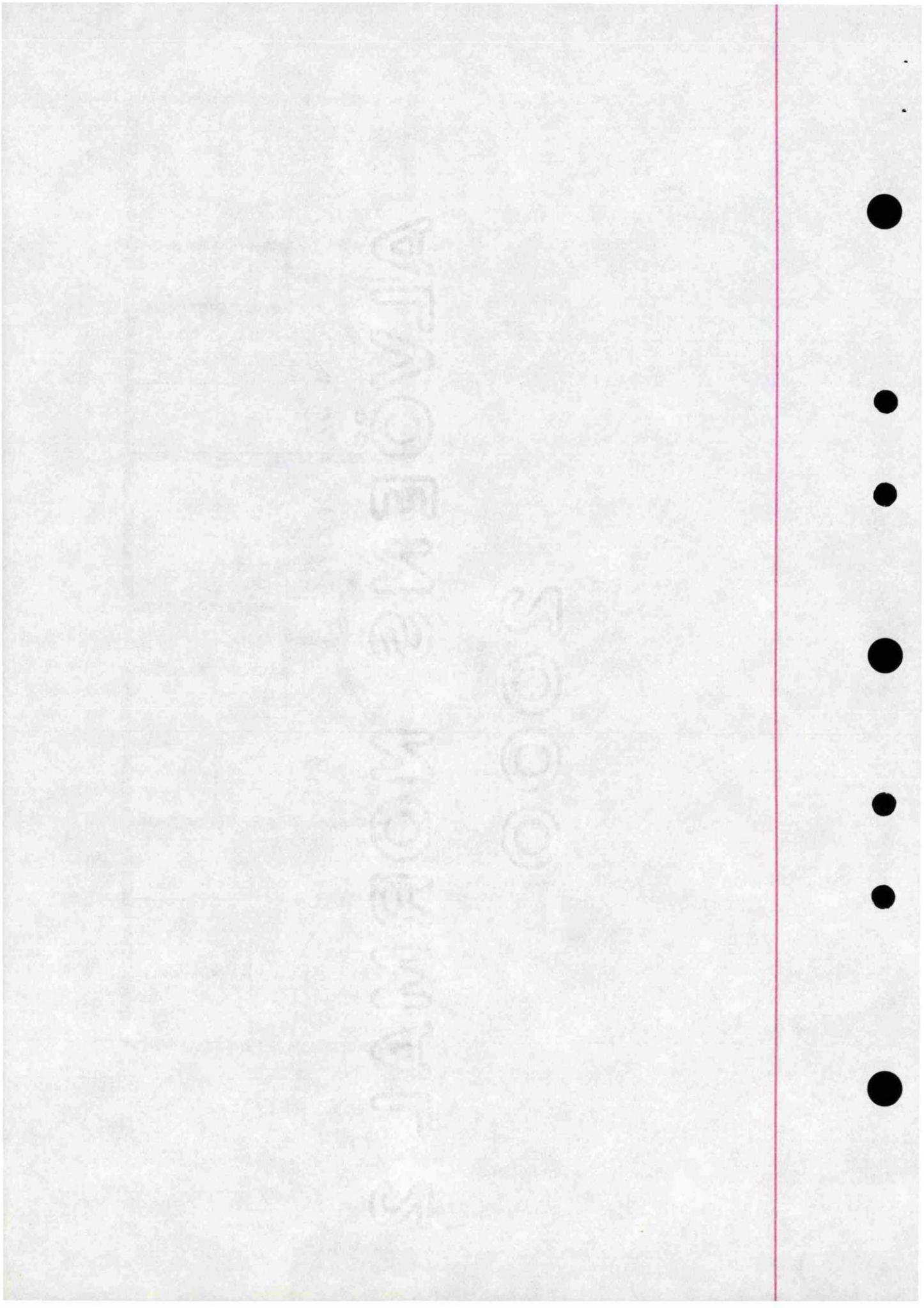
Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
5. etg.
Fasade mot Thv. Myersgate



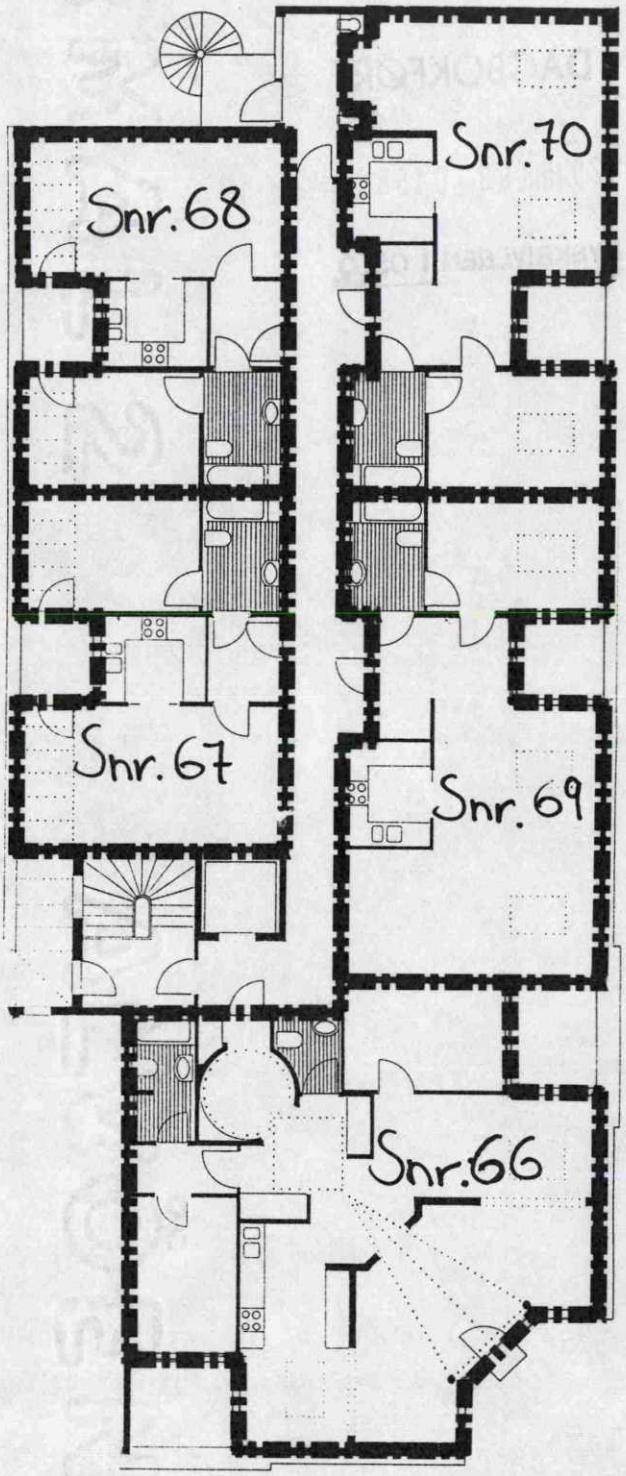
15



Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
6. etg.
Fasade mot Schleppegrellsgate



16



Thv. Meyersgate 23
Gnr. 228, bnr. 296
6. etg.
Fasade mot Thv. Meyersgate

DAGBOKFØRT

29.MRS.89 018897

BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN

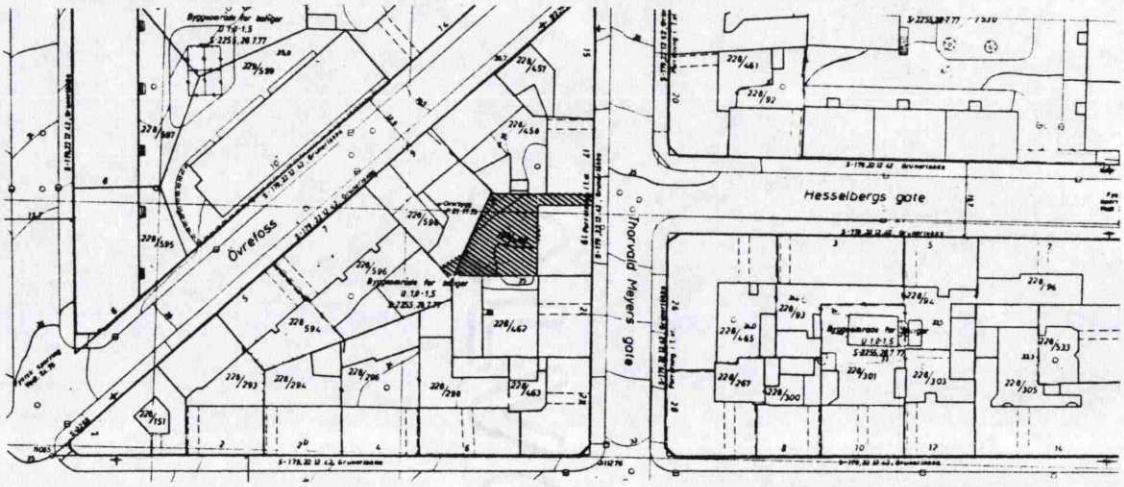
DAGBOKFØRT
27. AUG. 86 052831
BYSKRIVEREN I OSLO

2885B(S)/CB/tj

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Thorvald Meyers gate 19, gnr.228. bnr.460, erklærer følgende:

1. Beboerne i kvartal 230404, bestående av følgende gnr./bnr.: 228/594, 228/596, 228/457, 228/458, 228/460 228/462, 228/463, 228/293, 228/294, 228/296, 228/298, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr.228 bnr.460 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 230404, bestående av følgende gnr./bnr.: 228/594, 228/596, 228/457, 228/458, 228/460, 228/462, 228/463, 228/293, 228/294, 228/296, 228/298, gis rett til adkomst over gnr.228. bnr.460 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

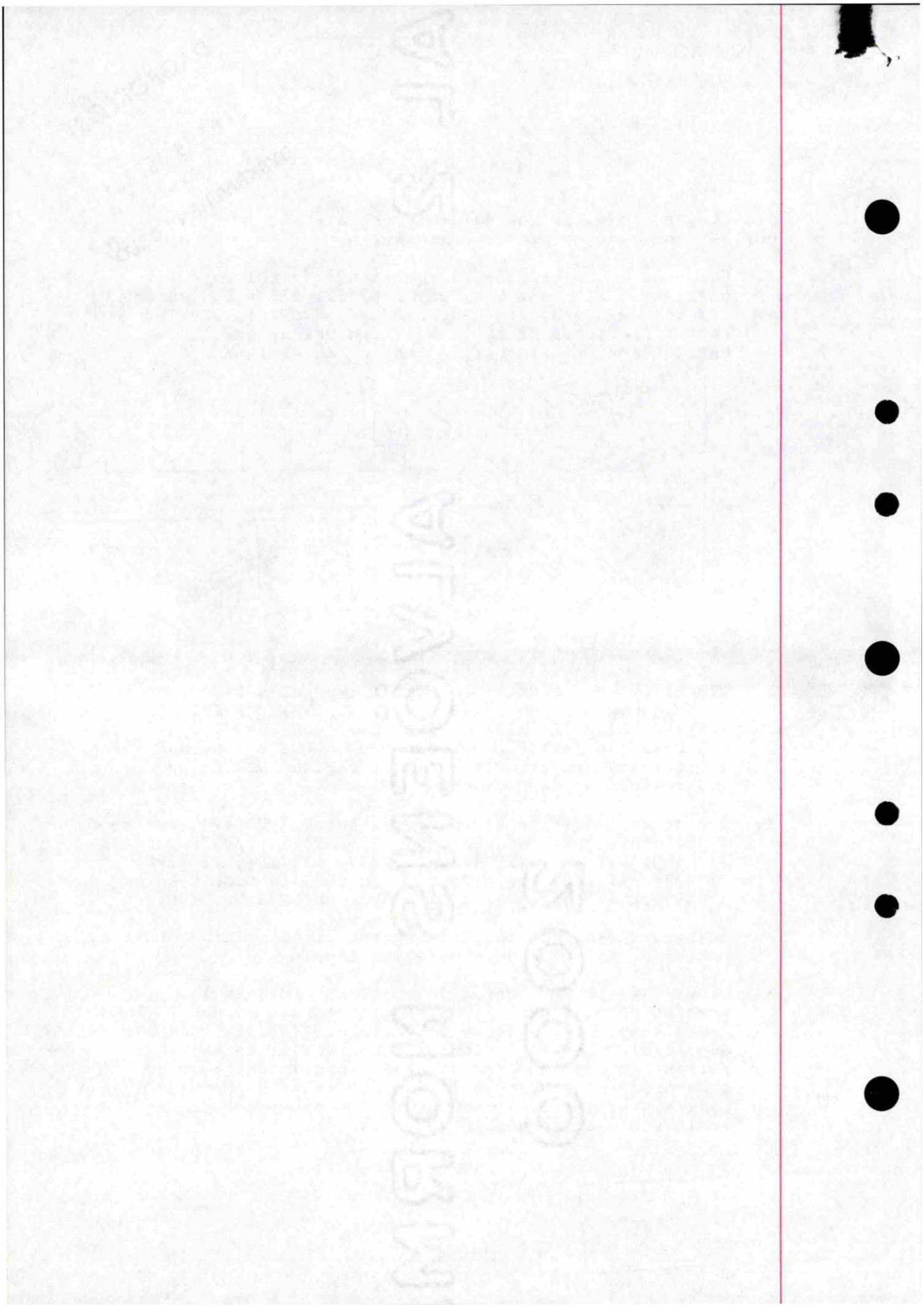
3. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 230404, bestående av følgende gnr./bnr.:228/594, 228/596, 228/457, 228/458, 228/460, 228/462, 228/463, 228/293, 228/294, 228/296, 228/298,gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag over gnr.228 bnr.460.

4. Ubebygget areal på gnr.228 bnr.460 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

5. Eieren av gnr.228, bnr.460 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 230404. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

Avskriftens riktighet bekreftes
YN

Andvord.



6. Eieren av gnr.228, bnr.460 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år).

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.228, bnr.460 og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

som eier av
Thv. Meyersgt. 19 .....K.
gnr. 228 bnr. 460.
(Underskrift)

SVEIN HARALDSEN
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 6./8.1986

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
16.05.2006

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 28. april 2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20, jf. §§ 15a-18 og § 21. Fremmet av Miljøverndepartementet.

TINGLYST
DAGBOKNR: 248875
24 MAI 2006
STATENS KARTVERK

DEL 1. OMFANG OG FORMÅL

§ 1 Avgrensing

Det fredete området omfatter helt eller delvis eiendommer og bruksrettigheter innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem (herunder gategrunn) i Oslo kommune: 227/406-410, 228/3-8, 228/16-18, 228/48-50, 228/73, 228/75, 228/78, 228/80, 228/82, 228/84, 228/86, 228/93-94, 228/96, 228/98, 228/101, 228/150-164, 228/166, 228/221-223, 228/258-263, 228/292-297, 228/299-306, 228/308-313, 228/337, 228/339, 228/341, 228/343-358, 228/403, 228/405, 228/407-408, 228/410-411, 228/457-458, 228/460, 228/464-467, 228/469-475, 228/477, 228/531-538, 228/541, 228/544, 228/546, 228/591, 228/594, 228/596, 228/598. For adresseliste med bygningsnummer, se vedlegg 2.

På 14 av disse eiendommene er trapperommene fredet etter kulturminneloven § 15: 228/156, 228/159, 228/160, 228/259, 228/262, 228/293, 228/303, 228/313, 228/344, 228/355, 228/357, 228/410, 228/469, 228/591. Eiendommene 228/293 og 228/357 omfatter 2 bygninger, der trapperommene i begge bygningene er fredet. På eiendommene 228/262 og 228/469 fredes både front- og baktrapper. I baktrappen på eiendommen 228/262 unntas 1. etasje i trapperommet fra fredningen.

Doknr: 248875 Tinglyst: 24.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.

Grensene for fredningsområdet går fram av vedlagt kart datert Miljøverndepartementet april 2006.

De nøyaktige grensene skal merkes i området etter nærmere retningslinjer fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Fredningsforskriften og kartet oppbevares i Oslo kommune hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og bydelskontoret for bydel 2 Grünerløkka, hos Riksantikvaren og i Miljøverndepartementet.

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:
Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:
Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

§ 2 Formål

Hovedformålet med fredningen av Birkelunden kulturmiljø er å sikre og bevare et bymiljø fra annen halvdel av 1800-tallet av nasjonal interesse når det gjelder byplanhistorie, kulturhistorie og arkitektur. Birkelunden kulturmiljø utgjør et viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning innenfor 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur. Miljøet skal bevares som en historisk referanse, og bidra til å formidle forståelse om denne viktige tidsepoken og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området bevares. De byplanhistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til området som helhet, til de enkelte kulturminnene og til de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom dem, skal ivaretas. Fredningen skal i første rekke sikre miljøet gjennom å bevare det opprinnelige.

Fredningen skal sikre områdets bystruktur, som består av et rutenett med murgårdskvartaler og hovedsakelig likeverdige gateløp med parken Birkelunden i sentrum, flankert av Grünerløkka skole og Paulus kirke, slik strukturen framstår i overensstemmelse med den opprinnelige byplanen for området. Fredningen skal også sikre strukturen innenfor de enkelte kvartalene, herunder bakgårdsbygninger, og så langt som mulig fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser.

Fredningen skal sikre de opprinnelige og eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene. Bygningseksteriør og uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.

Formålet med fredningen av trapperommene er å sikre interiøret i et utvalg av de best bevarte trappeoppgangene i murgårdene fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre trapperommenes opprinnelige eller eldre utforming og materialbruk.

Fredningen skal ikke være til hinder for at Birkelunden kulturmiljø skal kunne opprettholdes og videreføres som et levedyktig bymessig boområde med boliger, handel og annen næringsvirksomhet i samme skala som før.

§ 3 Klassifisering av kulturmiljøet

Bebyggelsen i de 15 kvartalene innenfor fredningsområdet varierer med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Bygårdene er derfor delt inn i 3 klasser etter graden av opprinnelighet: Klasse A, B og C.

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.
Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.
Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

Vedlegg 1 gir nærmere beskrivelse av og utfyllende retningslinjer for behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene.

Fredningen omfatter for øvrig gårdsromsbygninger og de offentlige bygningene Paulus kirke, Grünerløkka skole og parkpaviljongen.

§ 4 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for de offentlige arealene innenfor Birkelunden kulturmiljø. Skjøtselsplanen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltning av fredningsbestemmelsene for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av Riksantikvaren.

I områder fredet etter kulturminneloven § 20 kan forvaltningsmyndigheten selv gjennomføre vedlikeholds- og skjøtselstiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, jf. kulturminneloven § 21.

§ 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for eventuelle automatisk fredete kulturminner i området, jf. kulturminneloven kap. II.

DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

§ 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og
9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.

§ 7 Bygninger

1 Vern av bygninger

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.

b) Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.

c) Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold av bygningene.

b) Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

c) Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.

d) Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.

c) Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.

d) Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.

e) Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

f) Oppføring av nye bygninger på tomter som opprinnelig har vært bebygd. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygget må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 8 Private uterom

Med private uterom menes alle privateide uterom, herunder bakgårdene, portrommene og de to forhagene mot Paulus plass.

1 Vern av private uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grøntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grøntanlegg.

d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grøntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.

c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlige med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, levegger, gjerder, trapper og murer.

d) Etablering av nye, mindre grøntanlegg eller etablering av hageanlegg.

e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 9 Offentlige uterom

Til offentlige uterom regnes alle offentlig eide uterom, det vil blant annet si all gategrunn, parken Birkelunden, Paulus plass og skolegården rundt Grünerløkka skole.

1 Vern av offentlige uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

d) Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

c) Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlig med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.

d) Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.

e) Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.

f) Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.

g) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 10 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal harmonere med kulturmiljøet og bygningene med hensyn til utforming, materialvalg, størrelse og plassering, jf. reglene om skilt- og reklameinnretninger i plan- og bygningsloven.

DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

§ 11 Trapperom fredet etter kml § 15

Denne bestemmelsen gjelder bare for trapperommene på eiendommene avmerket på kart og opplistet i § 1 annet ledd.

1 Vern av trapperommene

I trapperommene fredet etter § 15 må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak eller inngrep som kan endre eller innvirke på trapperommenes kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier, på opprinnelige eller eldre overflater og detaljer eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

3 Dispensasjon
Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete trapperommene, jf. kulturminneloven § 15a.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.

c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.

§ 12 Myndighet

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtselsplanen er lagt til Riksantikvaren.

§ 13 Brudd på bestemmelsene

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer disse bestemmelsene eller medvirker til dette, straffes med bøter eller fengsel som nevnt i kulturminneloven § 27.

§ 14 Endringer av forskriften

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer av forskriften og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av forskriften.

§ 15 Iverksetting

Denne forskriften trer i kraft straks.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 1

BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE, JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

Innledning
Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

Klassifisering av bygårdene
I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

KLASSE A:
1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

KLASSE B:
1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vinduåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

KLASSE C:
Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.

1 LOFTSUTBYGGING

a) Vinduer i takflaten

Klasse A: Begrenset bruk av vinduer i takflaten, fortrinnsvis mot bakgården, kan tillates.

Klasse B og C: Vinduer i takflaten kan tillates.

For klasse A, B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten harmonerer med strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon. Takvinduene må være enkle og ha en begrenset størrelse som er klart mindre enn størrelsen på vinduene i veggflaten.

Løsninger ut over dette kan i enkelte tilfeller vurderes for bygninger i klasse C dersom de har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

b) Takløft og arker

Mot gatefasaden

Klasse A og B: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er en forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen. Det er videre en forutsetning at inngrepene i takflaten har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med resten av bygningen.

Mot bakgården

Klasse A: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takløft og arker tillates.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en klar forutsetning at eventuelle takløft/arker forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon.

Takløftene/arkene må være enkle og ha begrenset størrelse. De må ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Elementene skal plasseres i samme avstand fra gesimsen. Løsninger ut over dette kan tillates på bygninger i klasse C dersom løsningene har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

c) Takterrasser

Det vil bli praktisert en restriktiv holdning til takterrasser innenfor fredningsområdet på grunn av de arkitektoniske og tekniske utfordringene slike terrasser medfører. Erfaringer har vist at nye takterrasser på eldre murgårder ofte kan føre til store skader på bygningen.

Mot gatefasade

Takterrasser tillates ikke.

Mot gårdsrom

Klasse A: Takterrasser tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takterrasser tillates.

Klasse C: Takterrasser kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig.

For klasse B:
Eventuelle takterrasser skal ligge inne i takflaten. De skal være små og enkle og ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Eventuelle unntak fra dette kan vurderes dersom inngrepet har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at takterrassene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at takterrassen ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

2 BALKONGER

Mot gatefasaden

Balkonger tillates ikke.

Mot bakgård

Klasse A: Balkonger tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates.

Klasse C: Balkonger kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at balkongene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Det gis ikke tillatelse til å lage nye åpninger i bygningen, bare til å utvide eksisterende vinduåpninger. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt, og at disse sikrer at balkongene ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

Mot gatefasaden

Utvendig heis tillates ikke.

Mot bakgården

Klasse A: Utvendig heis tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot gårdsrom som for øvrig er mye endret kan utvendig heis tillates.

Klasse C: Dersom bygningen vender mot gårdsrom som er endret kan utvendig heis tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

gårdsrommet for øvrig. Det er videre en forutsetning at utbygger kan gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at inngrepet ikke medfører framtidige skader på bygningen.

4 OMGJØRING AV LOKALER I 1. ETASJE FRA BOLIG TIL NÆRINGSFORMÅL ELLER OMVENDT

Klasse A: Funksjonsendringer som medfører endringer i eksteriøret, tillates ikke. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterte tilbakeføringer i eksteriøret, jf. forskriften (del 2 § 7 nr. 3, annet ledd bokstav a).

Klasse B: Funksjonsendringer som medfører mindre vesentlige inngrep i eksteriøret kan tillates. Nye vindus- eller døråpninger tillates fortrinnsvis som utvidelser eller innskrenkninger av allerede eksisterende åpninger, og bør ha samme format og karakter som andre opprinnelige/eksisterende åpninger i bygningen. Spor i eksteriøret etter gamle åpninger, som trapper, omramminger, trekninger osv. skal bevares så langt det er mulig.

Klasse C: Funksjonsendringer som medfører inngrep i eksteriøret kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

Mot gatefasaden

Tillates ikke.

Mot bakgården

På- eller tilbygg ut over det som er nevnt ovenfor, tillates i prinsippet ikke. Det kan unntaksvis gis tillatelse til andre typer på- eller tilbygg for bygninger i klasse B og C dersom påbyggene ikke bidrar til å forandre bygningens hovedform eller fasade i vesentlig grad og er forenlig med formålet med fredningen. På-/tilbyggene må ha god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Tiltakshaver må kunne godtgjøre at et eventuelt på-/tilbygg har avgjørende betydning for bruken av bygningen.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 2

EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

Bygninger merket med grått har trapperom fredet etter kulturminneloven § 15

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Bjerkelundgata 1	228/3	80568320 81342164	B -
Bjerkelundgata 2	228/4	80568339	B
Bjerkelundgata 3	228/5	80848978	C
Bjerkelundgata 4	228/6	80568363	B
Bjerkelundgata 5	228/7	80568371	B
Bjerkelundgata 6	228/8	80568398	B
Falsens gate 16 a, b	228/16	80568517	B
Falsens gate 20 a, b	228/17	80568525	B
Falsens gate 22 a, b	228/18	80568533 81362181	B -
Fred. Haslunds gate 2 a, b	228/48	80569327 81362203	B -
Fred. Haslunds gate 4	228/49	80569343 80569351	B B
Fred. Haslunds gate 6	228/50	80569378	B
Helgesens gate 10	228/73	80569734	B
Helgesens gate 12, 14	228/75	80569777 80569785 80569815 80569823	B B B -
Helgesens gate 16 a, b	228/78	80569831 81342237	B -
Helgesens gate 18	228/80	80569866	B
Helgesens gate 20	228/82	80569882	B
Helgesens gate 22 a, b	228/84	80569912 81342172	B -
Helgesens gate 24 a, b	228/86	80569947 81342180	B -
Hesselbergs gate 3 a, b	228/93	80570066	B
Hesselbergs gate 5	228/94	80570082 80570090	B -
Hesselbergs gate 7 a,b	228/96	80570120	B
Hesselbergs gate 9 og 13	228/98	80570163 80754191	B B
Hesselbergs gate 15 a, b	228/101	80570236 81365164	B -

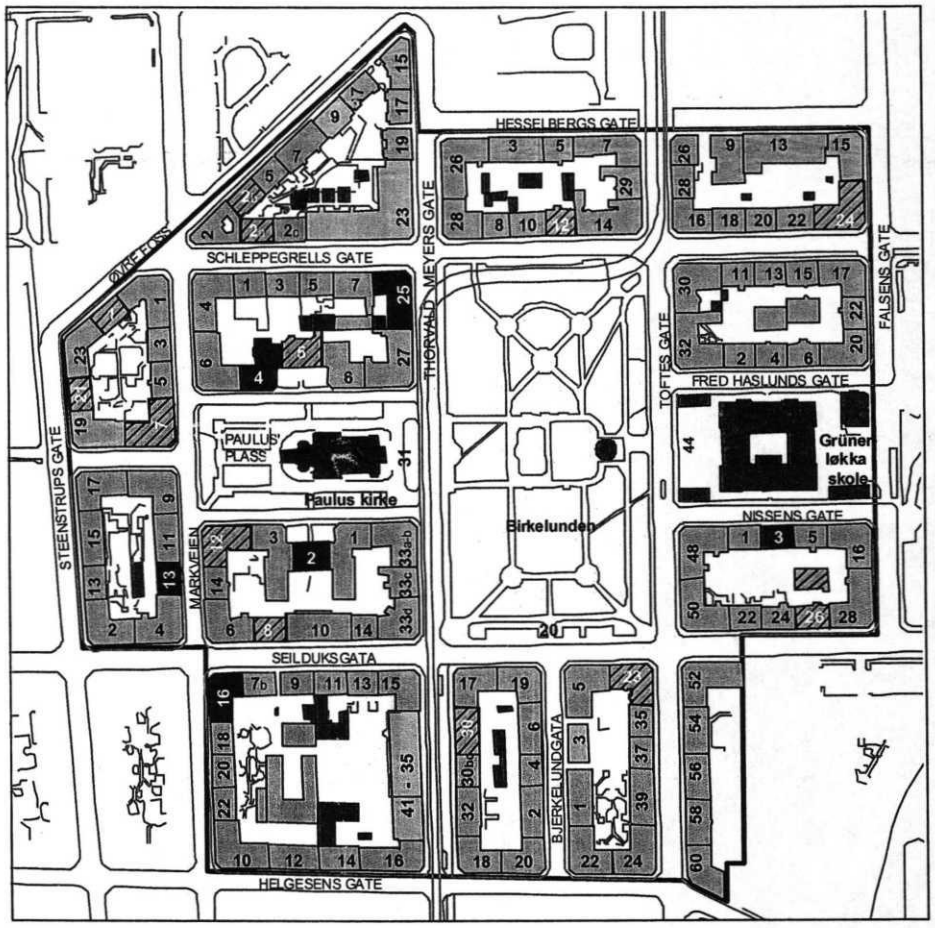
Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Markveien 1 a, b, c	228/150	80571224 81342687	B -
Markveien 2	228/151	80571232	B
Markveien 3	228/152	80571240 81342695	B -
Markveien 4	228/153	80571267 81342733	B -
Markveien 5	228/154	80571283 81342725	B -
Markveien 6	228/155	80571305	B
Markveien 7	228/156	80571313	B
Markveien 9	228/157	80571321	B
Markveien 11 a, b	228/158	80571348	B
Markveien 12 a, b	228/159	80571372	B
Markveien 13 og 15	228/160	80571380 80571399 80655959	A - -
Markveien 14	228/161	80571402	B
Markveien 16 a, b	228/162	80571410	A
Markveien 18	228/163	80571429	B
Markveien 20	228/164	80571445	B
Markveien 22 a, b	228/166	80571488 80571496	B B
Nissens gate 1	228/221	80572603	B
Nissens gate 3	228/222	80572611	A
Nissens gate 5	228/223	80572638	B
Paulus plass 1	228/258	80573138	B
Paulus plass 2 a, b	228/259	80573146	A
Paulus plass 3 a, b, c	228/260	80573154	B
Paulus plass 4 a, b	228/261	80573170	A
Paulus plass 5 a, b	228/262	80573189	B
Paulus plass 6 a, b, c	228/263	80573197	B
Schleppegrells gate 1	228/292	80573707	B
Schleppegrells gate 2 a, b	228/293	80573723 80573731	B B
Schleppegrells gate 2c	228/294	80573758 81342814 81079005	B - -
Schleppegrells gate 3	228/295	80573766	B
Schleppegrells gate 5	228/297	80573804 80573812	B -
Schleppegrells gate 7	228/299	80573847 80573855	B B
Schleppegrells gate 8	228/300	80573863 80573871	B -
Schleppegrells gate 10 a, b	228/301	80573898 80573901 80573928 81342784	B - - -
Schleppegrells gate 11	228/302	80573936	B

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Schleppegrells gate 12	228/303	80573944 80573952	B -
Schleppegrells gate 13	228/304	80573960	B
Schleppegrells gate 14 a, b	228/305	80573979	B
Schleppegrells gate 15 a, b	228/306	80574010 80574002	B B
Schleppegrells gate 16 a, b	228/308	80574029	B
Schleppegrells gate 17 a, b	228/309	80574037	B
Schleppegrells gate 18	228/310	80574045 81365121 81719152	B - -
Schleppegrells gate 20	228/311	80574053 81365148	B -
Schleppegrells gate 22	228/312	80574088 81365156	B -
Schleppegrells gate 24	228/313	80574118	B
Seilduksgata 2 a, b	228/337	80574479	B
Seilduksgata 4	228/339	80574495	B
Seilduksgata 6 a, b, c	228/341	80574517	B
Seilduksgata 7b	228/343	80574541	B
Seilduksgata 8	228/344	80574576	B
Seilduksgata 9 a, b	228/345	80574584 80574606 80691327 80574592	B - - B
Seilduksgata 10 a, b	228/346	80574614	B
Seilduksgata 11	228/347	80574622 80574630 80574649 80574657	B - - -
Seilduksgata 13 a, b	228/348	80574665	B
Seilduksgata 14	228/349	80574673	B
Seilduksgata 15 a, b	228/350	80574681	B
Seilduksgata 17	228/351	80574703	B
Seilduksgata 19 a, b	228/352	80574711 81342202	B -
Seilduksgata 20 - Birkelunden	228/353	81342776 80896530 80967691 81342210	- - - -
Seilduksgata 22	228/354	80574738	B
Seilduksgata 23 a, b	228/355	80574754	B
Seilduksgata 24	228/356	80574770	B
Seilduksgata 26 a, b	228/357	80574797 80574800	B B
Seilduksgata 28 a, b	228/358	80574819	B
Steenstrups gate 13	228/403	80575521	B
Steenstrups gate 15 a, b	228/405	80575564	B
Steenstrups gate 17	228/407	80575610	B
Steenstrups gate 19	228/408	80980655	C

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Steenstrups gate 21	228/410	80575637 81342679	B -
Steenstrups gate 23 a, b	228/411	80575653 81342717	B -
Thv. Meyers gate 15 a, b	228/457	80576447	B
Thv. Meyers gate 17 a, b, c	228/458	80576498 80576528 80576501	B B -
Thv. Meyers gate 19	228/460	80576544	B
Thv. Meyers gate 23 a, b, c	228/296	81052883 81342822 81342830 81342849 81342857 81696535	C - - - - -
Thv. Meyers gate 25 a, b	228/464	80576609 81342741	A -
Thv. Meyers gate 26 a, b, c	228/465	80576617 80576625	B -
Thv. Meyers gate 27 A, B	228/466	80576633 81342768	B -
Thv. Meyers gate 28 a, b	228/467	80576641 81342792	B -
Thv. Meyers gate 30	228/469	80576668 80576676	B -
Thv. Meyers gate 30 b, c	228/470	80576684 80576706	B -
Thv. Meyers gate 31 - Paulus kirke	228/471	80576714	-
Thv. Meyers gate 32 a, b	228/472	80576722	B
Thv. Meyers gate 33 a, b	228/473	80576749	B
Thv. Meyers gate 33 c	228/474	80576757	B
Thv. Meyers gate 33 d	228/475	80576765	B
Thv. Meyers gate 35 - 41	228/477	81217637 80576943 Mangler nr.	C C C
Toftes gate 26	228/531	80578105	B
Toftes gate 28	228/532	80578148	B
Toftes gate 29 a, b	228/533	80578156	B
Toftes gate 30	228/534	80578164 80578172	B -
Toftes gate 32	228/535	80578180	B
Toftes gate 35	228/536	80578199 81342199	B -
Toftes gate 37	228/537	80578202	B
Toftes gate 39	228/538	80578229 80578237	B -

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Toftes gate 44 - Grünerløkka skole	228/541	80578318 80578326 80955138 80955111 81365172	- - - - -
Toftes gate 48 a, b	228/544	80578393	B
Toftes gate 50 a, b	228/546	80578415	B
Toftes gate 52	227/406	80566875	B
Toftes gate 54 a, b	227/407	80566883 81365008	B -
Toftes gate 56	227/408	80566891 80566905 81364990	B - -
Toftes gate 58	227/409	80566913	B
Toftes gate 60	227/410	80566948	B
Øvrefoss 1	228/591	80579241 81342709	B -
Øvrefoss 5	228/594	80579306	B
Øvrefoss 7 a, b	228/596	80579322	B
Øvrefoss 9	228/598	81129029	C

Birkelunden kulturmiljø, Oslo



50 0 50 100 150 200 meter

N

Eiendommer med trapperom fredet etter kulturminneloven §15
Bygninger klasse A
Bygninger klasse B
Nye bygninger klasse C
Øvrige bygninger
Område fredet etter kulturminneloven §20

Kartdata: Oslo kommune
Kartproduksjon: Riksantikvaren

Miljøverndepartementet april 2006

enova

Energiattest



Adresse **Thorvald Meyers gate 23A, 0555 OSLO**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346548**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81052883**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **296**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0109**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **166,72**

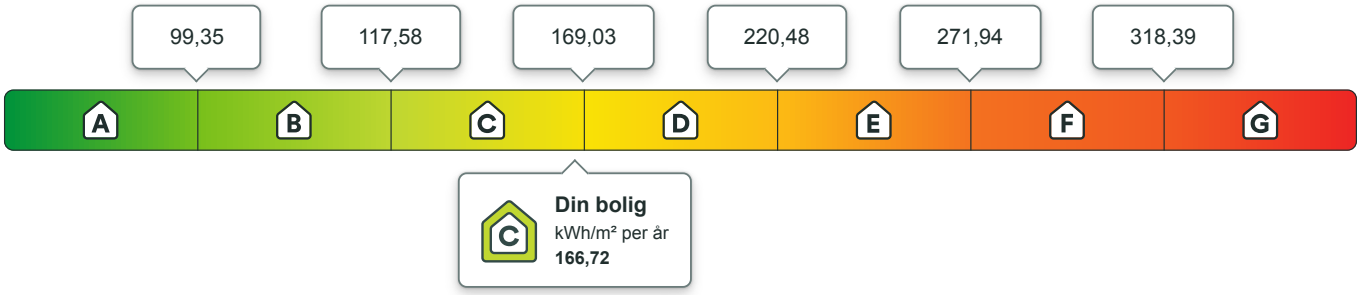
Thorvald Meyers gate 23A, 0555 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
5 168,47	**166,72**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Thorvald Meyers gate 23A, 0555 OSLO

Detaljering

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

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

Thorvald Meyers gate 23A, 0555 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

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:
Thorvald Meyers gate 23 A, 0555 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 296, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Tobias Turøy Bakstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 479 55 947

E-post: tobias.bakstad@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.
