PRIVATMEGLEREN
HORISONT

AMTMANN MEINICHS GATE 14A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Amtmann Meinichs gate 14 A, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 28

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-1936 **Referansenummer:** JO1465

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens **Vår ref:**

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate
Tilgang brannbalkong fra enheten, via vindu soverom. Kun fluktvei.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv
Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2010. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Synlig PVC/sarnafilduk i slukåpning.
Vegghengt servant på servantskap. Dusjdør på skinne. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Glatte fronter. Heltre benkeplate med integrert kjøkkenkum. Malt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Vegghengt toalett. Vegghengt servant. Hovedstoppekran og fordelerskap i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Naturlig avtrekksventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.
Lokale brannvarslere.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulv bad.

BOD
Bod i kjeller med gulvareal på 3,8 m2. Takhøyde under 190 cm.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

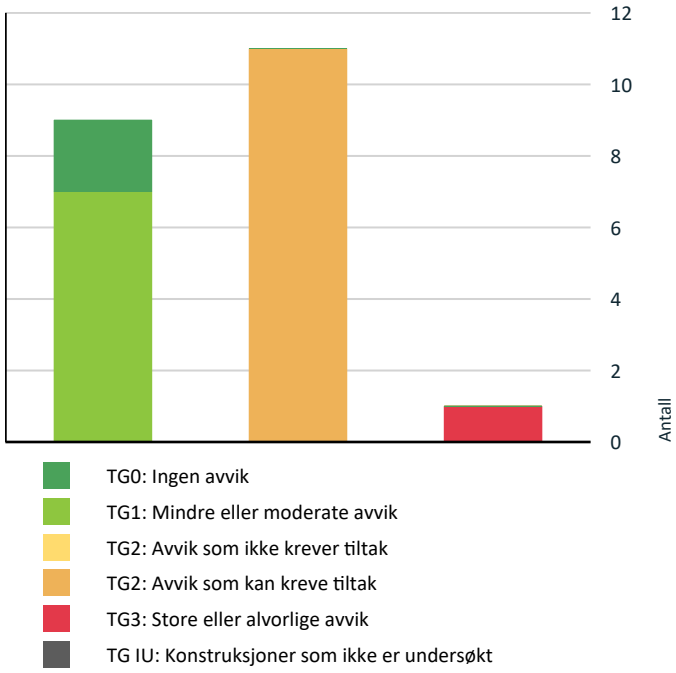
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er kontrollert på saksinnsyn.no

Sammendrag av boligens tilstand

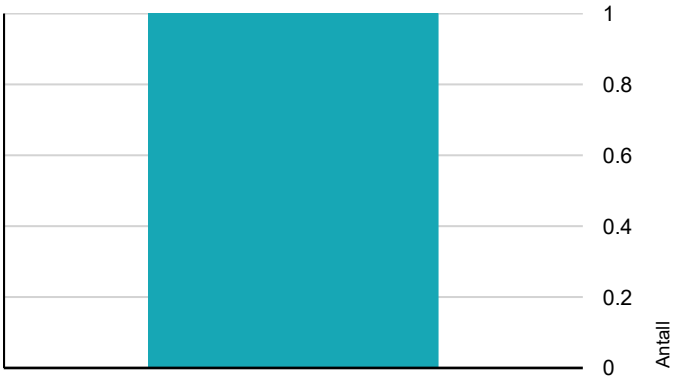
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

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

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1903

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Det ble utført vesentlige vedlikeholdsarbeider i boligen i 2010.
Fremstår idag som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk.
Det er ikke informert om punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid, samt over tid behov for utskiftning.



TG 2 Dører

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør butter i karm/terskel. Må dras til for å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justeringer.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilgang brannbalkong fra enheten, via vindu soverom.

Brannbalkonger skal fungere som rømningsvei ved brann. Den skal holdes fri for gjenstander som hindrer fri ferdsel og skal ikke brukes til formål som kan hindre dens funksjon som fluktvei.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 20 mm i stue/kjøkken. 15 mm i soverom og 10 mm i entre/gang. Enkelte områder mer enn 10 mm over to meter.

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





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det forutsettes at nærmere info kan innhentes hos sameiet/borettslaget. Boligen ligger i et område med usikre radonverdier. Merk at boligen ligger i 2. etasje med ventilert kjellerplan.

TG 1 Innvendige dører

Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2010. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010

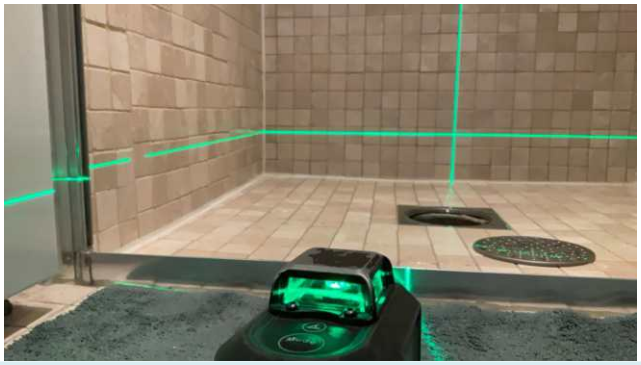
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble registrert ca 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Synlig PVC/sarnafilduk i slukåpning.

Årstall: 2010

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Levetid membran anslått til 25-30 år. Ingen tiltak nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant på servantskap. Dusjdør på skinne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Ventil naturlig avtrekk. Bør byttes til tallerkenventil for bedre effekt



Det er tett under dørblad. Det må etableres tilluftsspalte

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. Utført i vegg soverom mot dusjsone.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Heltre benkeplate med integrert kjøkkenkum. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Det bemerkes at det ikke er montert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Dette er et krav i TEK 10/17. Ukjent alder kjøkken. Dvs ikke vurdert TG i forhold til dette.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vegghengt toalett. Vegghengt servant. Hovedstoppekran og fordelerskap i rommet.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke avtrekk eller tilluft til rommet.
Det er ikke etablert drenering fra sisternekasse. Ukjent alder toalettrom. Iht TEK 10 og 17 skal dette være etablert.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Det mangler tettemuffe på enden av trekkerør

Tilstandsrapport



Fordelerskap toaletteom. Det mangler kursfortegnelse



Avløp vask kjøkken



Hovedstoppekran bak luke i vegg toalettrom

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avløp servant bad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friksluftsventiler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved eventuelt bytte av vinduer bør disse ha spalteventil i rammen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Hvorfor fast tilkobling er påkrevd: Det reduserer risikoen for overbelastning og varmgang i stikkontakter og det er tryggere ved lengre tids bruk, ettersom støpsel og stikkontakt ikke er designet for høy kontinuerlig belastning.



Tilstandsrapport



Tilkobling med støpsel. Det kreves fast tilkobling

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

Mngler kursfortegnelse
Butte av dimmer i 2022 ingen dok

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder eiers botid

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Bytte av dimmer i 2022. Iflg eier utført av faglært. Har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei (iflg eier)

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

Generelt om anlegget

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

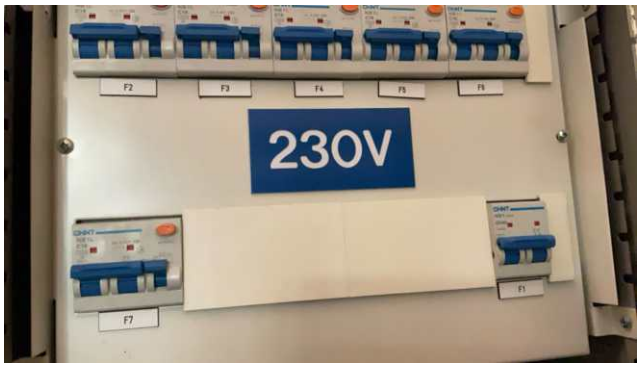
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokale brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



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

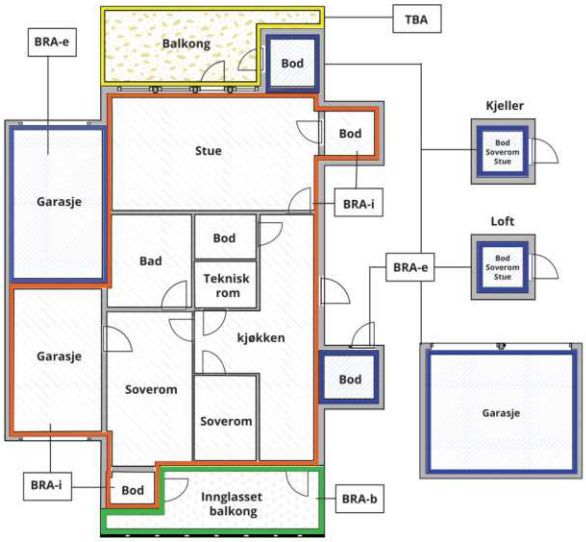
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	39			39			39
Kjeller						4	4
SUM	**39**					**4**	**43**
SUM BRA	**39**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Soverom 2, Bad, Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod kjeller med takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal. Medtatt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er kontrollert på saksinnsyn.no

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Varmekabler utbedret av M-tec i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	0

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Sandra Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	28		0	510.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Amtmann Meinichs gate 14 A

Hjemmelshaver
Øygarden Hanne Torbjørnsen, Gabrielsen Sandra Lihaug

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AMTMANN MEINICHS GATE 14 BRL	995544083		USBL	Øygarden Hanne Torbjørnsen, Gabrielsen Sandra Lihaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologiske forhold: Området består hovedsakelig av marine avsetninger fra etter siste istid, med innslag av leire og silt som gir grunnlag for stabilt, men dreneringsutfordrende underlag enkelte steder. Akerselva ligger vest for området og markerer et naturlig skille mot nabobydeler.

Bebyggelse: Torshov har tett bymessig bebyggelse, preget av bygårder i mur oppført på 1920- og 30-tallet, spesielt innenfor det som kalles Torshovbyen – et planlagt boligområde i barokk stil. Området har også innslag av nyere boliger og noe næringsbygg, særlig langs hovedgatene.

Natur og grønne arealer: Torshovparken er et sentralt grøntområde i bydelen, med åpne plener og gangveier. I øst ligger Torshovdalen, en grønn korridor med gressarealer og gangstier. Akerselva og dens turveier gir ytterligere tilgang til naturpreget miljø i bynære omgivelser.

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	24.06.2025	
3	20.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JO1465

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne T Øygarden	Sandra Lihaug Gabrielsen

Gateadresse
Amtmann Meinichs gate 14A

Poststed	Postnr
OSLO	0482

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brudd i varmekabel inne på bad

Document reference: 155251009

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dato: 04.11.2022. Varmekabel på bad målte jordfeil. Ved feilsøking ble det lokalisert feil i endeskjøt som ligger i dusjen. Utbedring: det ble hugget opp like ved hvor ny endeskjøt ble montert. Dette for å unngå skader på vegg, da endeskjøt med feil ligger helt inntil veggen. Kabel måler nå OK, og ble støpt igjen og kabel koblet til. Feilstedet ble så flislagt. Feilårsak: trolig fuktighet som har kommet inn i endeskjøt og utviklet jordfeil.
Arbeid utført av	M-Tek AS

Filer

Skaderapport 22-4163.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Per generalforsamling 2025 var et agendapunkt fukt i kjelleren. Det ble vedtatt at styret skal se på muligheter for utbedring i forbindelse med fasadearbeid, samt andre tiltak som kan føre til forbedring.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251009

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oslo kommune utfører veiarbeid i nærhet til boligen, noe som kan medføre endringer i eiendommens omgivelser. Bymiljøetaten bedrer tilretteleggingen for syklende, gående og kollektivreisende i Sandakerveien og Nycoveien. Det skal plantes trær og etableres regnbed langs gaten, som vil håndtere overvann. Arbeidet forventes ferdigstilt sommeren 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt fasadearbeid og potensielt utskiftning av vinduer+takrenner i borettslaget. Det er vedtatt at innen 1. juni 2025 skal styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å avgjøre detaljene rundt dette nærmere. Her vil det avgjøres om vinduene og takrennene skal byttes, samt hvordan utgiftene knyttet til arbeidet skal fordeles.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Torbjørnsen Øygarden	3ce92390d8297f9f5ca93 7798c041f024c84d482	27.05.2025 20:24:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Lihaug Gabrielsen	8c4d777d1e29c4949b437 9b4432321eaa1112296	27.05.2025 20:21:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251009

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

Boligopplysninger:

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag	V³ r ref.:	543/3	Fødselsdato eier:	18.08.1994
AMTMANN MEINICHS GATE 14 A	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fødselsdato medeier:	28.03.1995
0482 OSLO	Eiere:	Hanne Øygarden, Sandra Lihaug Gabrielsen		
Organisasjonsnr: 995 544 083	Andelsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 615

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n nr 62776	68
	TV/Bredb³ nd	224
	Avdrag fellesl³ n 2 nr 83483	253
	Renter fellesl³ n 2 nr 83483	120
	Renter fellesl³ n nr 62776	36
	Felleskostnader	2 914

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	33 112	Gjeld siste ³ rsoppg.:	34 057
Klient ajourf. l³ n:	894 036,30	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	919 541

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12123583483, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 19.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 19.06.2025: 692 120
Andel av saldo: 25 634
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

L³ nenummer: 12135362776, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 19.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 19.06.2025: 201 916
Andel av saldo: 7 478
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.09.2032)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jørgen Narvestad
Adresse:	Amtmann Meinichs gate 14 B
Postnr/-sted:	0482 OSLO
Telefon:	Mob.: 90640506
E-post:	styret.amtmann14@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	3 615
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag	V³r ref.:	543/3	Fødselsdato eier:	18.08.1994
AMTMANN MEINICHS GATE 14 A	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	28.03.1995
0482 OSLO	Eiere:	Hanne Øygarden, Sandra Lihaug Gabrielsen		
Organisasjonsnr: 995 544 083				

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	34 057	Andre inntekter:	1 760
Annen formue:	28 116	Utgifter:	2 103		

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

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	224/28		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	511

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82615917

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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



INNKALLING 2025

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

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

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasade

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

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

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

5.2 Varmekabler i takrenner

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

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

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

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

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

5.3 Fuktproblemer i kjellerbod

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling: Styret bes om å:

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 4 styremedlemmer.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

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

Balanse 2024 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

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

Balanse 2024 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Amtmann Meinichs Gate 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styre har i tillegg til ordinært styrearbeidet gjennomført følgende:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Onsdag 03.04.2024 kl. 18:00
Cafe Tandem, adr: Grefsenveien 26, 0482 Oslo

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Tid og sted: Onsdag 03.04.2024 kl. 18:00 - Cafe Tandem, adr: Grefsenveien 26, 0482 Oslo

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om å bygge tak over sykkelstativene
- 5.2 Rehabilitering av fasade

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås uendret sum på kr. 90.000 for styrehonorar.
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om å bygge tak over sykkelstativene

Forslag om å bygge tak over sykkelstativene

Anne Stine og Mari Kirsti Kaaen, leilighet H0301 blokk B har sendt inn følgende forslag;

Etter eget ønske og at vi ser det er mange i borettslaget som har og bruker sykkel foreslår vi at borettslaget bygger et tak over sykkelstativene i bakgården. Dette vil beskytte syklene mot regn og fuktighet slik at de holder seg i god stand lengre.

Når det gjelder praktisk utforming foreslår vi et tak som går ut fra veggen og skrått ned mot bakken slik at snø og regn renner av. Det må tåle noe vekt fra snø, men vi foreslår at det kan være en enklere konstruksjon lignende taket på dette bildet.

Forslag til vedtak: Det bygges tak over sykkelstativene i bakgården.

Styrets innstilling: Bygging av sykkelstativ prioriteres ikke nå, men kan sees i sammenheng med eventuell restaurering av fasade

5.2 Rehabilitering av fasade

Rehabilitering av fasade

Følgende sak er innsendt av Jørgen Narvestad, Oppgang B;

I og med at det støtt og stadig faller ned biter fra fasaden burde nok rehabilitering av

denne prioriteres nå. Det ville vært ganske tragisk om manglende vedlikehold førte til personskade på grunn av fallende murpuss og/eller murstein. Dessuten blir det dyrere for borettslaget desto lenger vedlikeholdet utsettes da omfanget øker med tiden.

Styrets kommentar:
Det er ingen tvil om behovet som påpekes er stort, det er behov for rehabilitering av fasaden.
Samtidig bør en se på utskiftning av vinduer i flere eller alle leilighetene.
Styret har de siste par årene vært innom tema flere ganger, men erkjenner at et slikt arbeid er stort og tidkrevende og krever god kunnskap og ressurser. I tillegg har vi de siste årene hatt en sterk rente- og kostnadsutvikling som kan taler for at det kan ha vært lurt å vente, både med tanke på eiernes økonomi men også pga. totalkostnaden på prosjektet.
Sittende styre har derfor ikke kommet videre med arbeidet men er positive til initiativet som er tatt.

Forslag til vedtak:	Det skal innhentes tilbud for komplett rehabilitering av fasaden. Eventuell økning i felleskostnader for nedbetaling av lån vedtas i ekstraordinær generalforsamling. Vedlikeholdsarbeider påbegynnes i løpet av 2024.
Styrets innstilling:	Det bør legges en plan for utvendig rehabiliteringav Amtmann Meinichgate 14. Det velges en egen arbeidsgruppe blant eierne som i løpet av 2024 skal legge frem en plan for og tilbud om komplett rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer. Arbeidsgruppe for restaurering rapporterer til styret. Følgende personer velges: 1..... 2..... 3.....

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Irene Teige Killi
Styremedlem, Lars Mushom
Styremedlem, Norunn Borgny M Steen
Styremedlem, Anja Skoglund

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 4 styremedlemmer.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	464 602	252 128
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	212 707	314 740
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-96 319	-102 267
B. ¡ rets endring disponible midler	116 389	212 474
C. Disponible midler	580 990	464 602
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	664 116	867 694
Kortsiktig gjeld	-83 126	-403 092
C. Disponible midler	580 990	464 602

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 144 995	1 168 026	1 169 000	1 120 668
Sum leieinntekt		1 144 995	1 168 026	1 169 000	1 120 668
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 144 995	1 168 026	1 169 000	1 120 668
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	12 690	12 690	12 960	12 960
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 235	8 181	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	118 091	102 836	137 000	127 000
Kommunale avgifter/renovasjon		184 677	157 510	220 000	216 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	17 220	1 592	5 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	62 354	36 089	72 000	73 000
Revisjonshonorar		5 350	5 006	3 000	5 500
Forretningsførerhonorar		75 680	73 547	76 000	80 000
Andre honorar		2 969	5 200	8 000	5 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredb³ nd		125 064	151 195	154 000	73 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	920	0	0
Forsikring		198 158	177 255	195 000	218 000
Andre kostnader		4 575	15 306	6 000	7 000
Sum kostnad		911 000	842 952	995 960	934 460
Driftsresultat		233 995	325 074	173 040	186 208
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 246	21 388	9 000	20 000
Rentekostnad		51 534	31 722	40 000	53 941
Netto finansposter		21 288	10 334	31 000	33 941
Årsresultat		212 707	314 740	142 040	152 267
Overført til/fra annen egenkapital		212 707	314 740	0	0
SUM OVERFØRINGER		212 707	314 740	0	0

Balanse 2023 Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	27 105 000	27 105 000
Sum anleggsmidler		27 105 000	27 105 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		238	3 259
Forskuddsbetalte kostnader		129 432	374 692
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		534 447	489 743
Sum omløpsmidler		664 116	867 694
SUM EIENDELER		27 769 116	27 972 694

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 048 699	835 992
Sum opptjent egenkapital		1 048 699	835 992
Sum egenkapital	8	1 183 699	970 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 017 291	1 113 610
Borettsinnskudd		25 485 000	25 485 000
Sum langsiktig gjeld		26 502 291	26 598 610
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		81 959	402 114
P³ lŋpne renter		460	241
Annen kortsiktig gjeld		708	737
Sum kortsiktig gjeld		83 126	403 092
Sum gjeld		26 585 417	27 001 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 769 116	27 972 694
Pantstillelser	10	26 502 291	26 598 610

Sted:_____ Dato:_____

Irene Teige Killi
Styreleder

Norunn Borgny M Steen
Styremedlem

Anja Skoglund
Styremedlem

Lars Mushom
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	894 408	894 408
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	36 369
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	102 222	131 868
3650 Innkrevde felleskostn. renter	50 220	23 247
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	98 145	82 134
Sum	1 144 995	1 168 026

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	102 690	102 690

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 105 000
¡rets tilgang :	0
¡rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 105 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 105 000
Anskaffelses³r :	2010
Antatt levetid i ³r :	

Borettslaget best³r av 27 seksjoner. Eiendommer er oppført p³ g.nr 224, b.nr 28 i 0301 Oslo kommune.Tomtverdien er 4 878 900,00. Eiertomt p³ 511 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 82615917.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 003	44 334
6361 Fast renhold	46 846	42 460
6362 Skadedyrutryddelse	11 756	15 506
6364 Matteleie	4 259	0
6392 Containerleie/tømming	1 087	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 140	537
Sum	118 091	102 836

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktɲy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	906
6550 LyspŊrer, lysrɲr, sikringer o.l.	262	0
6551 Nɲkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	16 958	361
6552 Driftsmateriell	0	324
Sum	17 220	1 592

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	22 430	0
6602 Vedlikehold VVS	12 250	0
6603 Vedlikehold elektro	10 657	4 077
6610 Andre vaktmestertjenester	0	688
6611 Vedlikehold heiser	0	6 811
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 017	3 509
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6644 Fasade/balkonger	0	21 005
Sum	62 354	36 089

Styret mener at det gjennomfɲrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	135 000	0	135 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	835 992	212 707	1 048 699
Sum opptjent egenkapital	835 992	212 707	1 048 699
Sum egenkapital	970 992	212 707	1 183 699

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12135362776	12123583483
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2018	2012
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032	30.03.2032
Opprinnelig l³ nebelnp:	350 000	1 620 000
L³ nesaldo 01.01:	248 390	865 220
Avdrag i perioden:	20 408	75 911
L³ nesaldo 31.12:	227 982	789 309
Saldo 5 ³ r frem i tid:	111 746	355 859

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12123583483	27	29 234	789 318
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12135362776	27	8 444	227 988

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	1 017 291
Innskuddskapital	25 485 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	26 502 291
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	27 105 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 25 485 000-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Styreleder	Irene Teige Killi (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Lars Mushom (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Norunn Borgny M Steen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Anja Skoglund (sign.)	06.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Amtmann Meinichs Gate 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Amtmann Meinichs Gate 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: M4QVJ-F3KLW-4ME3W-SUDX7-WEGAT-KWC2D

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: M4QVJ-F3KLW-4ME3W-SUDX7-WEGAT-KWC2D

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-08 14:38:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M4QVJ-F3KLW-4ME3W-SUDX7-WEGAT-KWC2D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: June Kristoffersen Sunde

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasade

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

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

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

5.2 Varmekabler i takrenner

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

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

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

5.3 Fuktproblemer i kjellerbod

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

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

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

Vedtak:

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Styret:

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Narvestad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 4 styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Marius Hølen Bakken for 2 år.

Valgt ble: Ingrid Rudi Teige for 2 år.

Valgt ble: Irene Teige Killi for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble:

/s/Ane Bergseth /s/June Kristoffersen Sunde

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 18:00 - Cafe Tandem, adr: Grefsenveien 26, 0482 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Irene Teige Killi

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mari Kirsti Kaaen og Marius H. Bakken

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: 0
Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås uendret sum på kr. 90.000 for styrehonorar.
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Andre saker

5.1 Forslag om å bygge tak over sykkelstativene

Forslag om å bygge tak over sykkelstativene

Anne Stine og Mari Kirsti Kaaen, leilighet H0301 blokk B har sendt inn følgende forslag;

Etter eget ønske og at vi ser det er mange i borettslaget som har og bruker sykkel foreslår vi at borettslaget bygger et tak over sykkelstativene i bakgården. Dette vil beskytte syklene mot regn og fuktighet slik at de holder seg i god stand lengre.

Når det gjelder praktisk utforming foreslår vi et tak som går ut fra veggen og skrått ned mot bakken slik at snø og regn renner av. Det må tåle noe vekt fra snø, men vi foreslår at det kan være en enklere konstruksjon lignende taket på dette bildet.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt med at dette tas i sammenheng med rehabilitering av fasaden (sak 5.2).

5.2 Rehabilitering av fasade

Rehabilitering av fasade

Følgende sak er innsendt av Jørgen Narvestad, Oppgang B;

I og med at det støtt og stadig faller ned biter fra fasaden burde nok rehabilitering av denne prioriteres nå. Det ville vært ganske tragisk om manglende vedlikehold førte til personskade på grunn av fallende murpuss og/eller murstein. Dessuten blir det dyrere for borettslaget desto lenger vedlikeholdet utsettes da omfanget øker med tiden.

Styrets kommentar:
Det er ingen tvil om behovet som påpekes er stort, det er behov for rehabilitering av fasaden.
Samtidig bør en se på utskiftning av vinduer i flere eller alle leilighetene.
Styret har de siste par årene vært innom tema flere ganger, men erkjenner at et slikt arbeid er stort og tidkrevende og krever god kunnskap og ressurser. I tillegg har vi de siste årene hatt en sterk rente- og kostnadsutvikling som kan taler for at det kan ha vært lurt å vente, både med tanke på eiernes økonomi men også pga. totalkostnaden på

prosjektet.
Sittende styre har derfor ikke kommet videre med arbeidet men er positive til initiativet som er tatt.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt av styrets forslag.

Det bør legges en plan for utvendig rehabilitering av Amtmann Meinichgate 14.
Det velges en egen arbeidsgruppe blant eierne som i løpet av 2024 skal legge frem en plan for og tilbud om komplett rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer.

Arbeidsgruppe for restaurering rapporterer til styret.

Følgende personer velges:

1. Jørgen Narvestad
2. Kristine Norheim
3. Berit Aamodt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Irene Teige Killi for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 4 styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Marius Bakken for 1 år.

Valgt ble: Anne Stine Kaaen for 1 år.

Valgt ble: Jørgen Narvestad for 1 år.

Valgt ble: Lars Mushom for 1 år.

/s/ Irene Teige Killi

Møteleder

/S/ Mari Kirsti Kaaen

/S/Marius H. Bakken

Protokollvitner

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 18:00 - Cafe Tandem, adr: Grefsenveien 26, 0482 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Irene Teige Killi

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mari Kirsti Kaaen og Marius H. Bakken

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: 0
Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås uendret sum på kr. 90.000 for styrehonorar.
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Andre saker

5.1 Forslag om å bygge tak over sykkelstativene

Forslag om å bygge tak over sykkelstativene

Anne Stine og Mari Kirsti Kaaen, leilighet H0301 blokk B har sendt inn følgende forslag;

Etter eget ønske og at vi ser det er mange i borettslaget som har og bruker sykkel foreslår vi at borettslaget bygger et tak over sykkelstativene i bakgården. Dette vil beskytte syklene mot regn og fuktighet slik at de holder seg i god stand lengre.

Når det gjelder praktisk utforming foreslår vi et tak som går ut fra veggen og skrått ned mot bakken slik at snø og regn renner av. Det må tåle noe vekt fra snø, men vi foreslår at det kan være en enklere konstruksjon lignende taket på dette bildet.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt med at dette tas i sammenheng med rehabilitering av fasaden (sak 5.2).

5.2 Rehabilitering av fasade

Rehabilitering av fasade

Følgende sak er innsendt av Jørgen Narvestad, Oppgang B;

I og med at det støtt og stadig faller ned biter fra fasaden burde nok rehabilitering av denne prioriteres nå. Det ville vært ganske tragisk om manglende vedlikehold førte til personskade på grunn av fallende murpuss og/eller murstein. Dessuten blir det dyrere for borettslaget desto lenger vedlikeholdet utsettes da omfanget øker med tiden.

Styrets kommentar:
Det er ingen tvil om behovet som påpekes er stort, det er behov for rehabilitering av fasaden.
Samtidig bør en se på utskiftning av vinduer i flere eller alle leilighetene.
Styret har de siste par årene vært innom tema flere ganger, men erkjenner at et slikt arbeid er stort og tidkrevende og krever god kunnskap og ressurser. I tillegg har vi de siste årene hatt en sterk rente- og kostnadsutvikling som kan taler for at det kan ha vært lurt å vente, både med tanke på eiernes økonomi men også pga. totalkostnaden på

prosjektet.
Sittende styre har derfor ikke kommet videre med arbeidet men er positive til initiativet som er tatt.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt av styrets forslag.

Det bør legges en plan for utvendig rehabilitering av Amtmann Meinichgate 14.
Det velges en egen arbeidsgruppe blant eierne som i løpet av 2024 skal legge frem en plan for og tilbud om komplett rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer.

Arbeidsgruppe for restaurering rapporterer til styret.

Følgende personer velges:

1. Jørgen Narvestad
2. Kristine Norheim
3. Berit Aamodt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Irene Teige Killi for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 4 styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Marius Bakken for 1 år.

Valgt ble: Anne Stine Kaaen for 1 år.

Valgt ble: Jørgen Narvestad for 1 år.

Valgt ble: Lars Mushom for 1 år.

/s/ Irene Teige Killi

Møteleder

/S/ Mari Kirsti Kaaen

/S/Marius H. Bakken

Protokollvitner

Årsmelding 2023 - Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Irene Teige Killi
Styremedlem, Lars Mushom
Styremedlem, Norunn Borgny M Steen
Styremedlem, Anja Skoglund

Styret i Amtmann Meinichs gate 14 borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Amtmann Meinichs gate 14 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 995544083
Amtmann Meinichs gate 14 borettslag består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Amtmann Meinichs gate 14 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82615917. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

ForvaltningsklientNavn# bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Dugnad - ble gjennomført 8.mai. Mange av beboerne deltok. Det ble mye hyggeligere i bakgården og det ble feiret med pizza og brus. Vi leide inn en container slik at beboerne kunne rydde i bodene. Vi gikk også til innkjøp av planter og lys til å i bakgården.

Innbrudd i kjellerbodene - Det skjedde et innbrudd i bodene. Inngangsdørene, dør ned til kjeller og postkasse ble brutt opp og ble skadet. Det pågår fortsatt en forsikringssak på dette.

TV og internett - vi har implementert endringene i tilbudet av Tv og internett i borettslaget fra Telia, etter avstemming ved forrige borettslag. Dette har redusert felleskostnadene for samtlige beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

NBBL-dok. nr. 2.06
Sist endret 13.05.2016

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

HUSHUSORDENSREGLER
FOR
Amtmann Meinichs gate 14 borettslag

SIST ENDRET PÅ STYREMØTE/GENERALFORSAMLING <DATO>

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Velg ett av alternativene:

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

Velg ett av alternativene:

Alternativ 1:
Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

Alternativ 3:

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

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

7. Andre bestemmelser

<Eksempel på bestemmelser som kan inntas her:

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

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

8. Brudd på Husordensregler

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

Vedtekter

for

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

Oppdatert på ordinær generalforsamling den 6. juni 2012

§ 1 Lagets navn

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

§ 2 Lagets formål

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

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

§ 3 Andeler og andelseiere

(1) Andelen lyder på NOK 5000.

(2) Borettslaget stiftes med 20 andeler.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Overføring av andeler

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

§ 5 Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Bruksrett

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

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

§ 7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

(3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen.

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

§ 12 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13 Forretningsførsel

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

§ 14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15 Revisjon

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

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

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

(4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16 Oppløsning

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

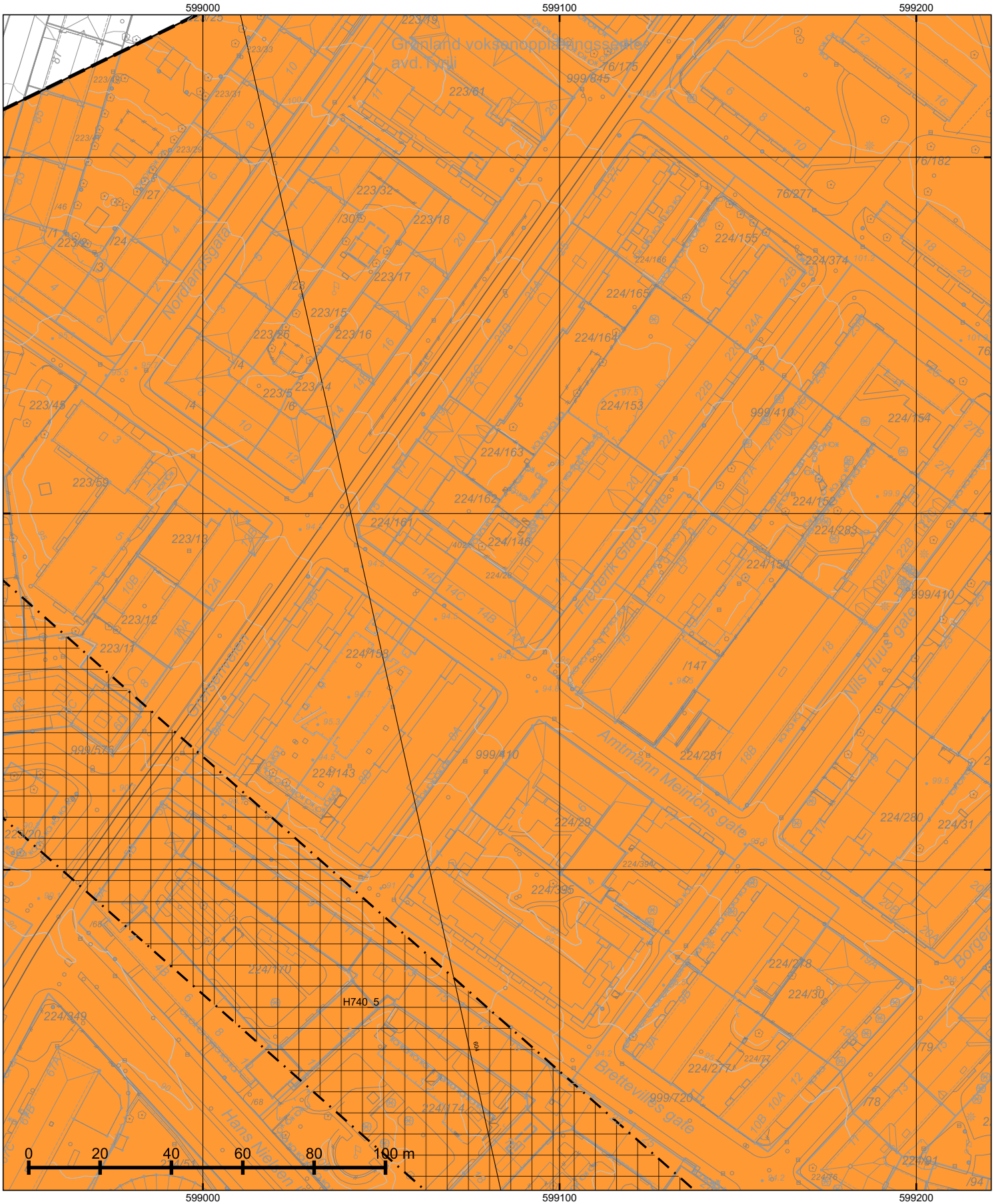
(2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

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

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

§ 17 Vedtektsendring

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

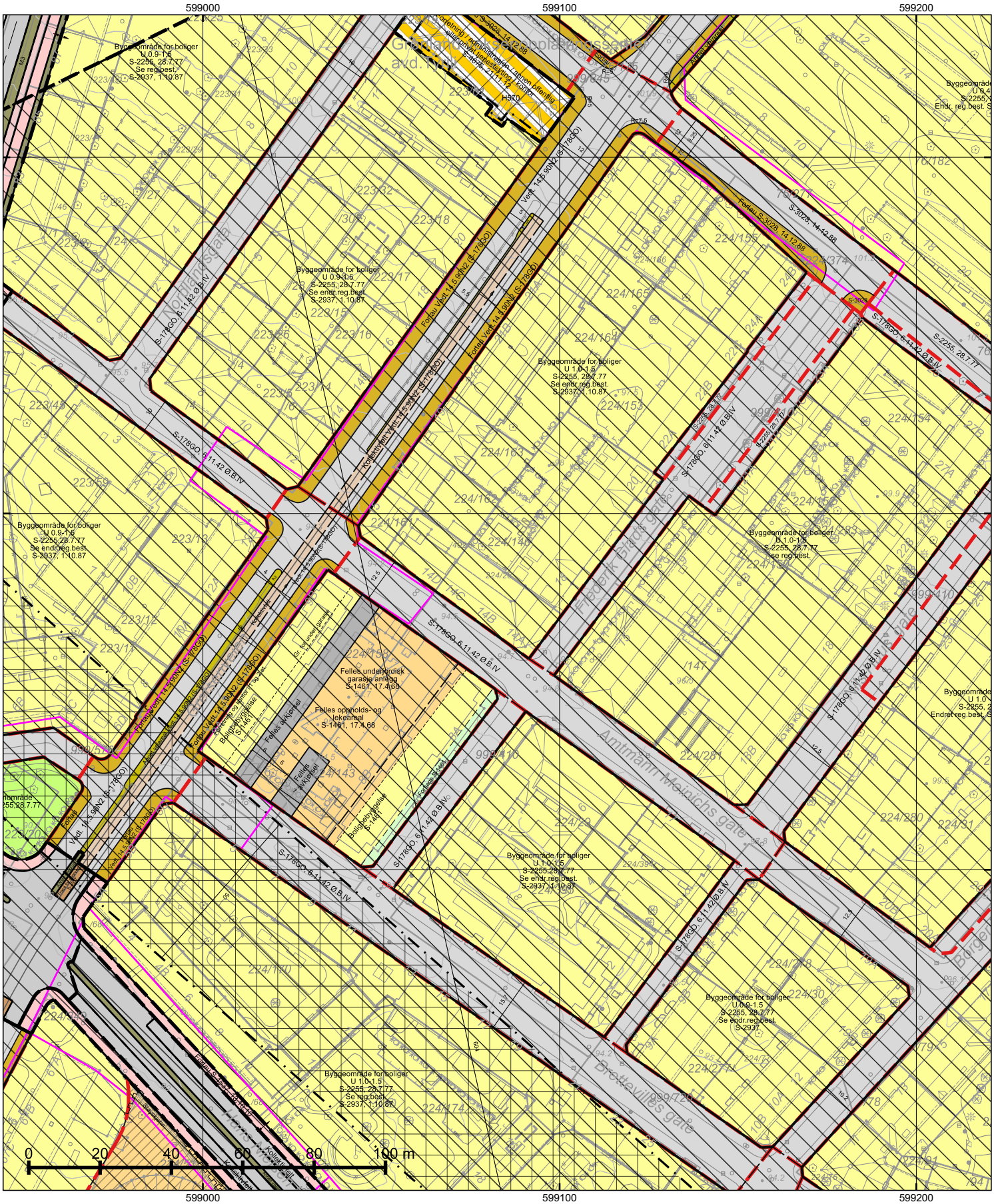
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144771/ 86514427
Deres ref.: 19738/ MATTIASM
Adresse: AMTMANN MEINICHS GATE 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/28

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

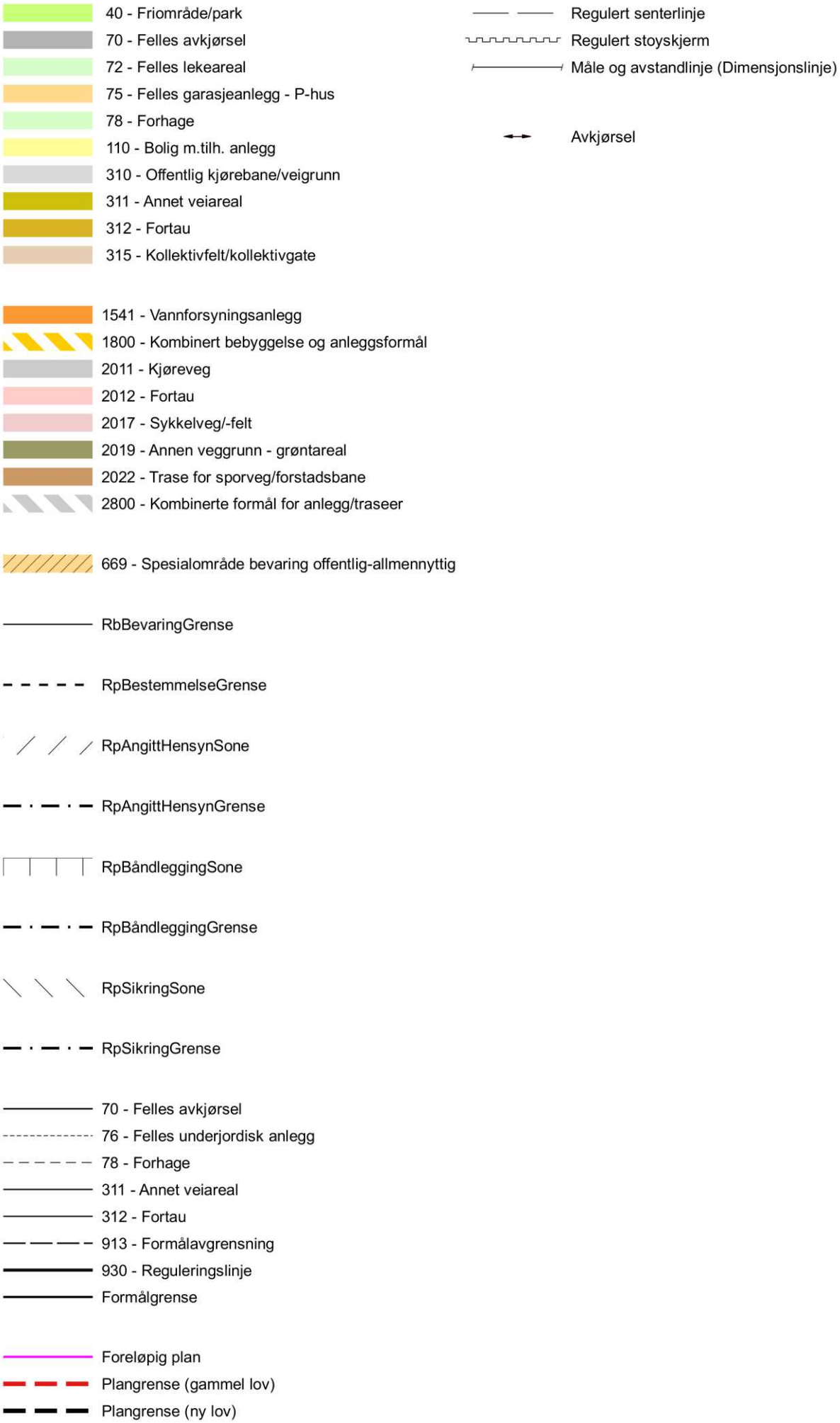
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

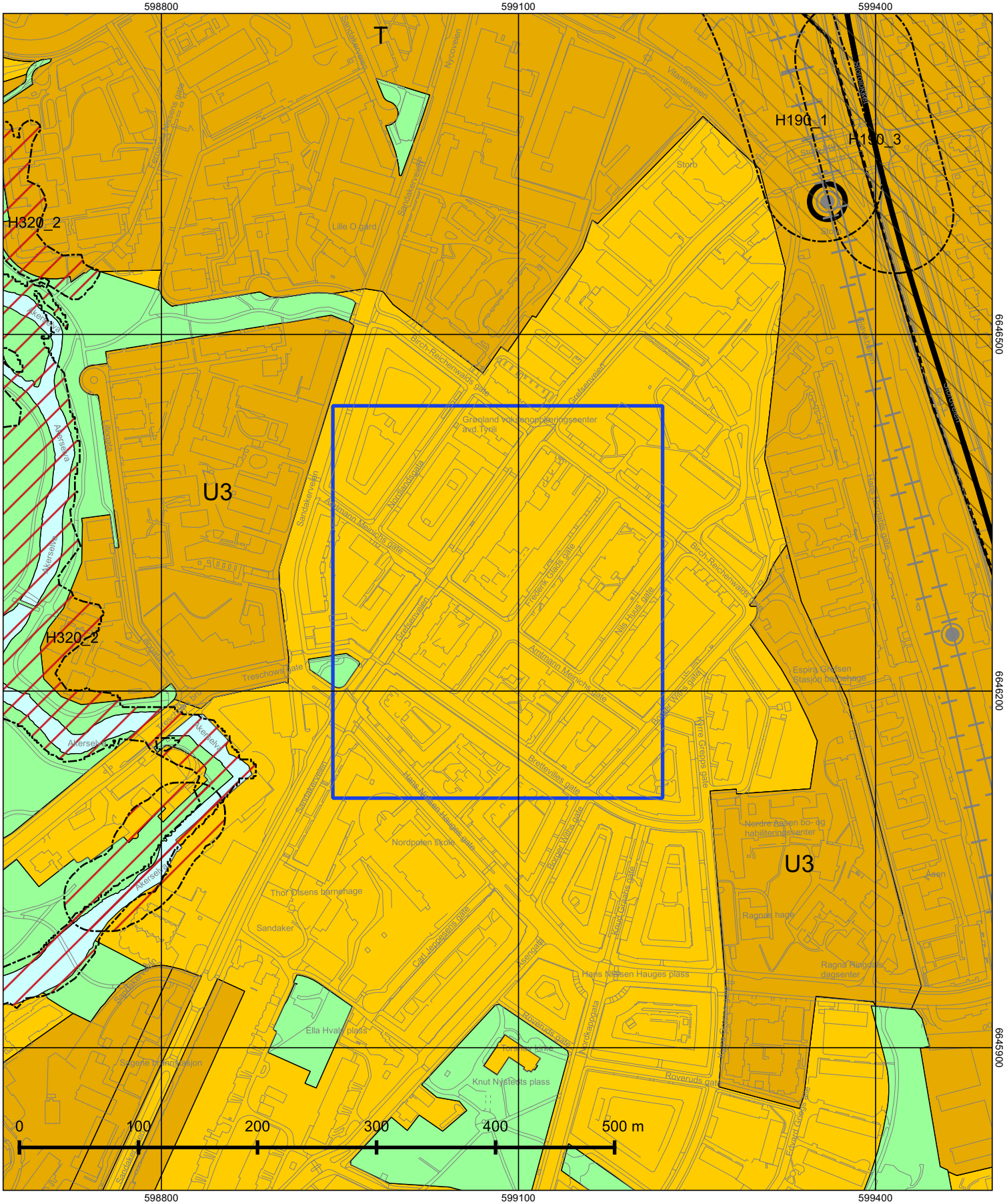
PlottID/Best.nr: 144771/ 86514427
Deres ref.: 19738/ MATTIASM
Adresse: AMTMANN MEINICHS GATE 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/28

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144771/86514427
Deres ref.: 19738/ MATTIASM

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.

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.

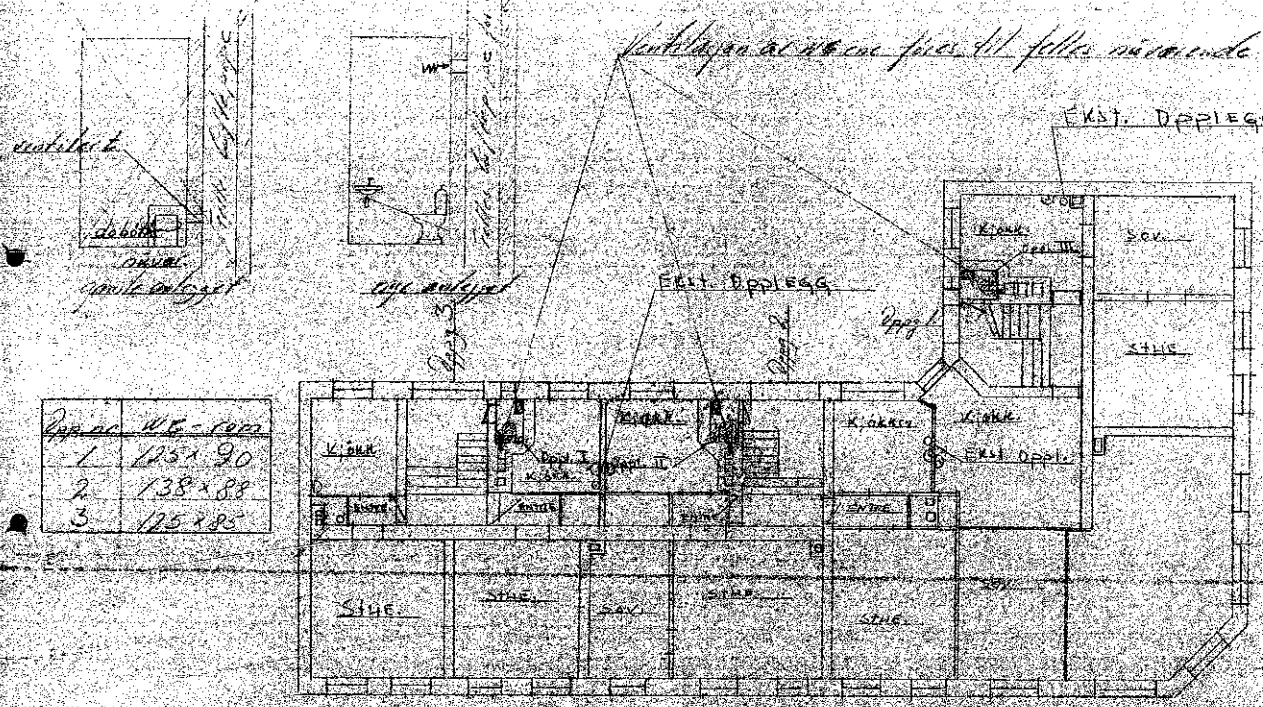
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

REDFOTOGRAFERT 19 X

Ventilasjon av WC-rom føres til felles nedenfor værbeskyttet ventilasjonspipe

Eksist. Dopplegg



Oppg. nr.	BRA - rom
1	103 x 90
2	138 x 88
3	125 x 85

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
10 MAR 1972

6

GRØNMANN MEINICHS GT 14
M. 1:100
Tegn. av 2. 3. 4. etg. 8/3-72

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter as
Postboks 1054, Hoff
0218 OSLO

Dato: 14.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201006002-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 14	Eiendom:	224/28/0/0
Tiltakshaver:	Stegg Eiendom	Adresse:	Løvenskiolds gate 8B, 0263 OSLO
Søker:	Andresen Arkitekter as	Adresse:	Postboks 1054, Hoff, 0218 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2012 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter AS
Hovfaret 8
0275 OSLO

Dato: 03.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201016296-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Halvorsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 14C	Eiendom:	224/28
Tiltakshaver:	Tine Wigernes	Adresse:	Amtmann Meinichs gate 32, 0482 OSLO
Søker:	Andresen Arkitekter AS	Adresse:	Hovfaret 8, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 14 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 12.09.2011.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2011 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Tine Wigernes, Amtmann Meinichs gate 32, 0482 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Inngdn.vannklosetter i 1.2.3. og 4.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hetmann Mainichsgt.14		32/73

Byggherre

Sane Haugerud,
Scheftsgt.13,

Oslo 2.

KR/GS

Dato
16. mars 1973

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

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Skl. C-16. 10 000. ANDVORD.

10 Bilag 1, 2 + 6

B. J.-No. 674 02

Annuldelse
Situationsplan
5 Tegninger
Beregning
Dispensationsandr
Gjerdeannodelse
Impl Sict
Anmeld om Graving
Erklæring
Anmeldelse om Murarb. Paabeg
Gadevarsel
angaaende Vaaningshus
Skr. fra Ingeniør Meinichs Gade
paa Matr.-No.
Gjælderplan
Indleveret 7 5 1902 Attesteret 26de 11 1903
fra Eig Plan
2 3 4
Balkonbeskrivelse
Andragende om Gravemaal
Erkl fra Ingeniør
Kvittering fra Bygmester

18/12-27-Tillagsmeddelse for Flak
" -28- Tegning " "

Ferdig attestert 26/11-1903

Expeditions-Dokument I

INGENIØRVÆSENET KRISTIANIA 775-02-I.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Skr fra Mag. om Gadesignal
Grænser og Naboforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.
Skr. fra Ingeniør Meinichsen
Kristiania den 9de Mai 1902
O. Bjelke Hoffermann

134/02 C

Tuhet at henvise
Kra 9/5 1902
Gamaas Olsen

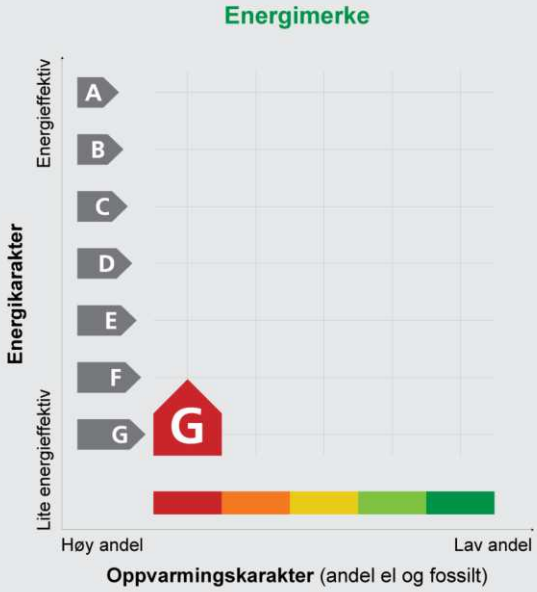
D. Eriksen

124/02

Meinichs Gade har en Bredde 12,50 m og er overtaget af Byen. Dens nuværende Bidefortrog er i det Væsentlige forblevet uforandret.
Fredrik Glads Gade har en Bredde af 15,70 m og er ikke overtaget af Byen. Gadens Midtlinie er bestemt som et fra Meinichs Gades Nordside - beliggende paa Koten 94,60 m - til Roders Gades Sydside - beliggende paa Koten 98,00 m. Fortoget inden Lotgrænsen (jfr. foranstaaende Situationsplan)
Kristiania 12te Mai 2.
Thorvald Gallum.

ENERGIATTEST

Adresse	Amtmann Meinichs gate 14 A
Postnr	0482
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	28
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80549911
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1367115
Dato	08.03.2022



Innmeldt av	Mia Elisabeth Aurmo Haugen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk: 5 200 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1902
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Amtmann Meinichs gate 14 A
Postnr/Sted: 0482 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 08.03.2022 20:21:40
Energimerkenummer: A2022-1367115
Ansvarlig for energiattesten: AMTMANN MEINICHS GATE 14 BRL
Energimerking er utført av: Mia Elisabeth Aurmo Haugen

Gnr: 224
Bnr: 28
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80549911

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

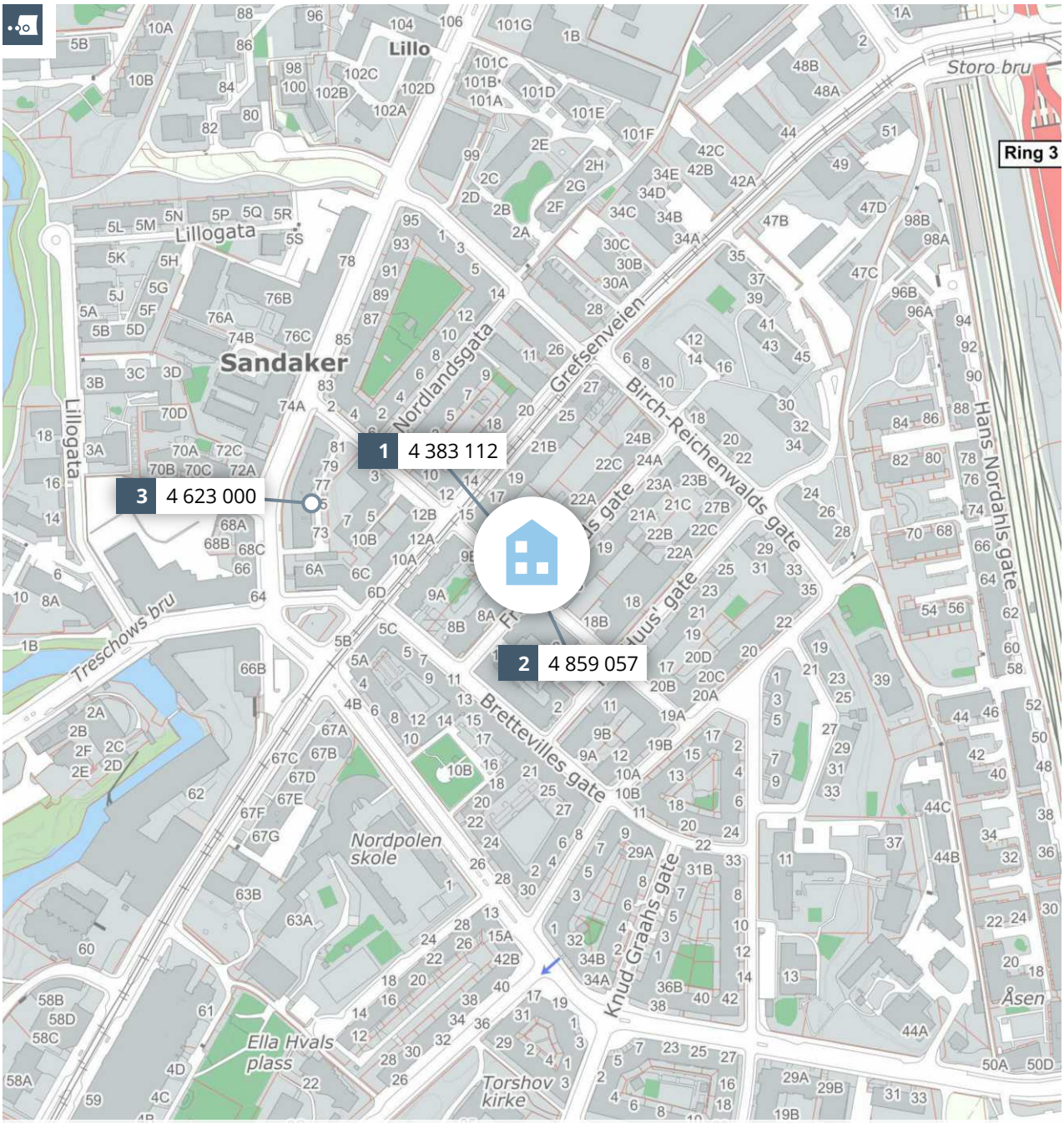
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Meglers verdivurdering

AMTMANN MEINICHS GATE 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 27.07.2025

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: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Amtmann Meinichs gate 14 A, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1903

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

Verdivurdert til

4 650 000

33 112	4 683 112	120 080
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	- m²	- m²	- m²	43 m²	4 m²
Byggeår						1903

Fellesutgifter	3 615
Formue	28 116
Soverom	2
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Amtmann Meinichs gate 14 C 28 m² 1902 4. etg 1 sov	17.07.2025	4 350 000	**4 350 000**	33 112	4 383 112	**156 540**
2 Amtmann Meinichs gate 14 B 41 m² 1903 2. etg 2 sov	11.06.2025	4 850 000	**4 825 000**	34 057	4 859 057	**118 514**
3 Sandakerveien 75 36 m² 1956 4. etg 1 sov	26.05.2025	4 100 000	**4 550 000**	73 000	4 623 000	**128 417**

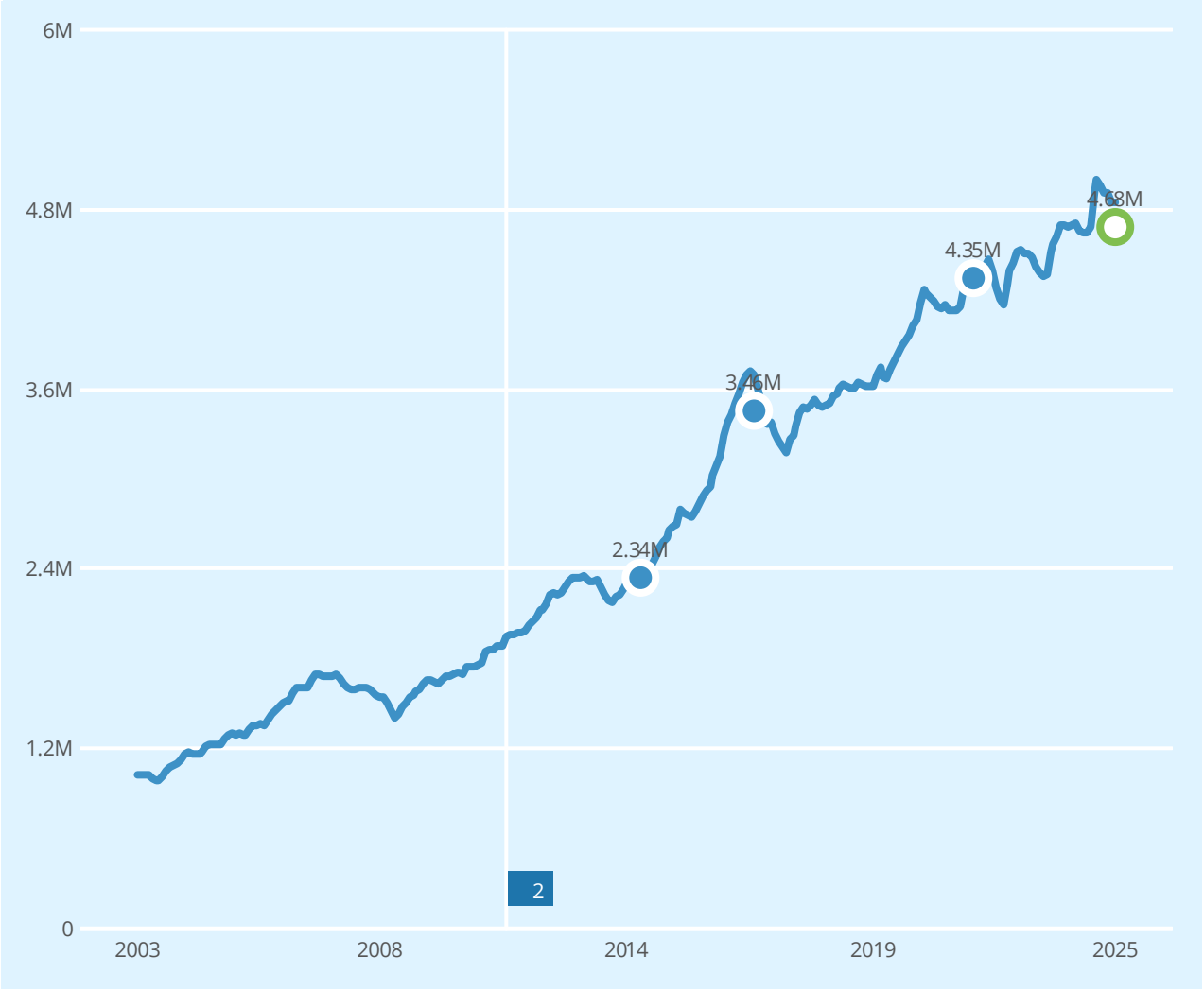
Pen 3-roms med generøs takhøyde - Brannbalkong - Attraktiv og sentral beliggenhet - Klassisk bygård

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 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.03.2022	05.04.2022	08.08.2022	3 920 000	4 300 000	45 032	4 345 032	3
04.03.2017	14.03.2017	19.06.2017	3 300 000	3 410 000	49 407	3 459 407	
16.08.2014	26.08.2014	16.09.2014	2 190 000	2 280 000	55 801	2 335 801	
17.12.2010	17.12.2010	17.12.2010	-	1 750 000	-	1 750 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 236 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

39
leiligheter solgt

6.0M
5.9M
5 866 000 Salgspris i snitt
5 768 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.6M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 080 Amtmann Meinichs gate 14 A Totalpris 4 683 112

114 266 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

105 997 ÅSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Amtmann Meinichs gate 14A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 550 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 64 barn	3 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 151 barn	5 min 0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Coop Extra Storo	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Apotek 1 Lillo	6 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Haarklous plass	11 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Sandaker Treningssenter	1 min
Fresh Fitness Storo	4 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

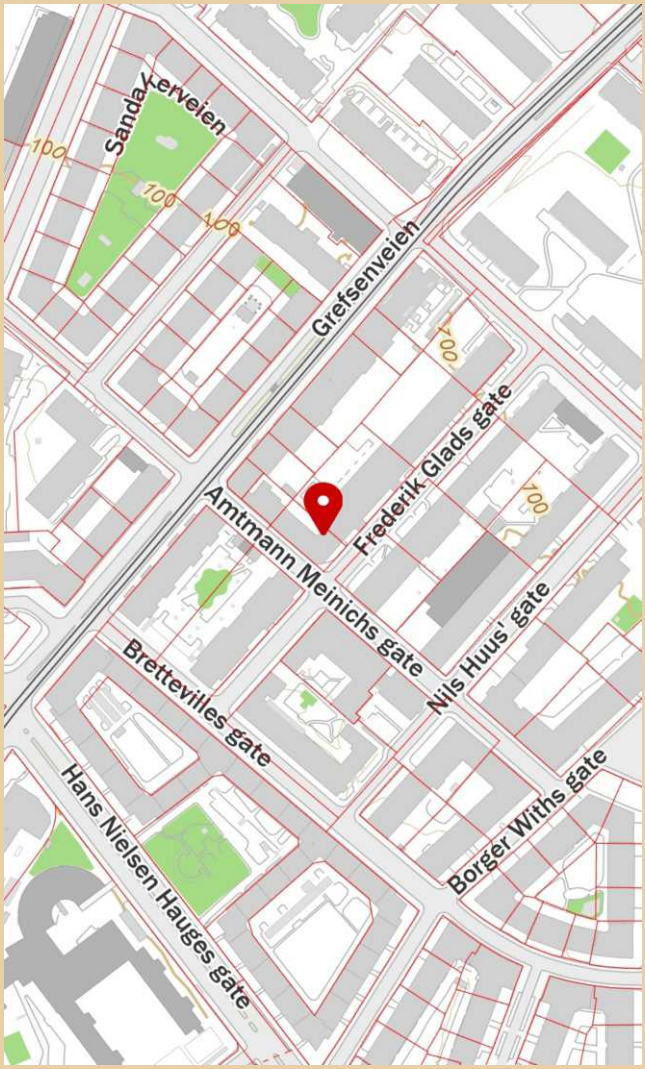
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Amtmann Meinichs gate 14A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 550 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

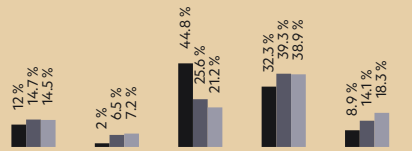
BARNEHAGER

Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år... 64 barn	3 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1... 151 barn	5 min 0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Coop Extra Storo	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane

SPORT

Haarklous plass	11 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Sandaker Treningssenter	1 min
Fresh Fitness Storo	4 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

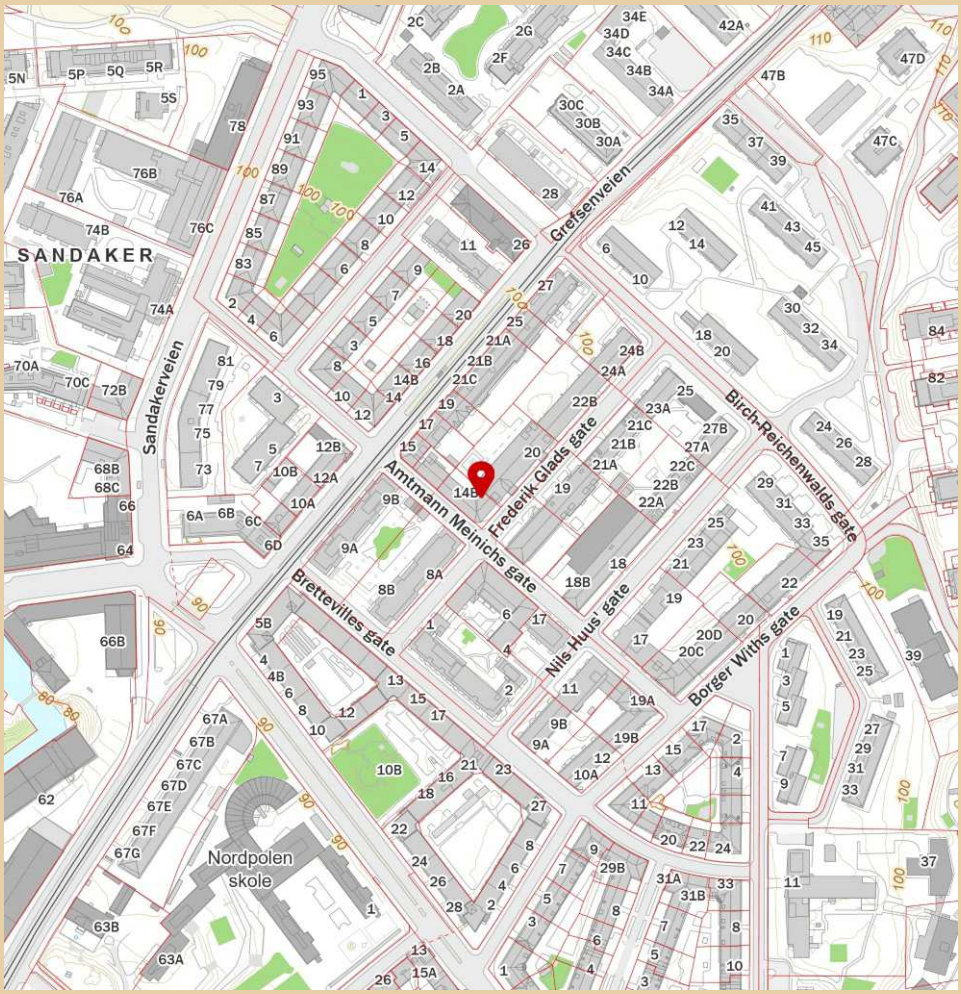
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Amtmann Meinichs gate 14A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 550 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 64 barn	3 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 151 barn	5 min 0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Coop Extra Storo	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Apotek 1 Lillo	6 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Haarklous plass	11 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Sandaker Treningssenter	1 min
Fresh Fitness Storo	4 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

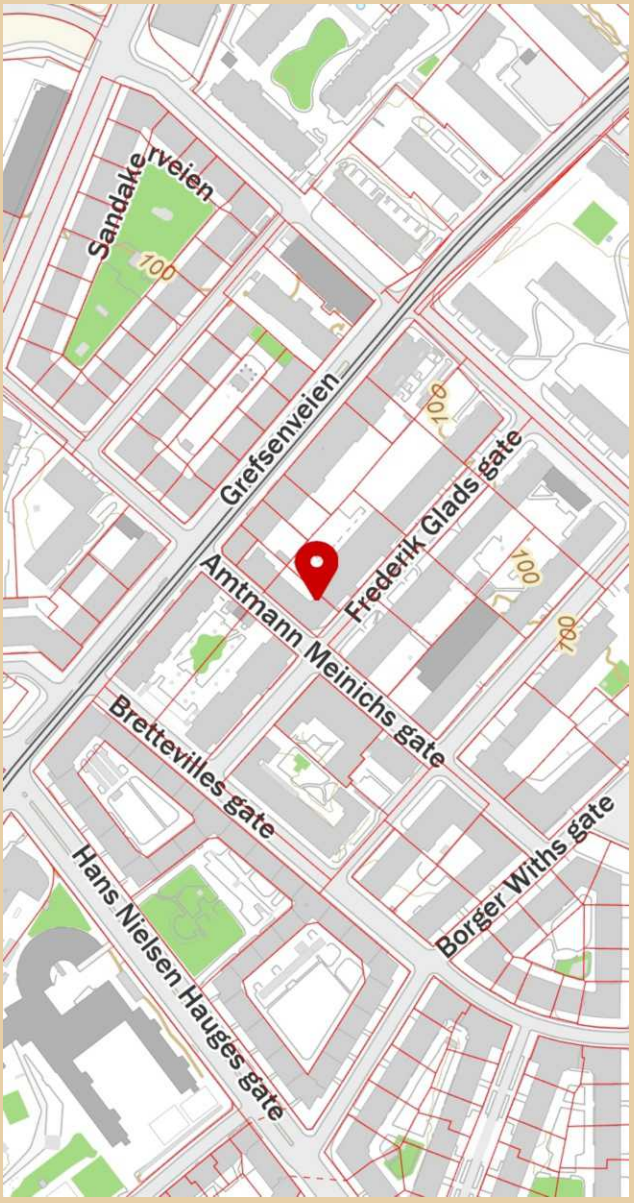
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Amtmann Meinichs gate 14A, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 28, andelsnr. 3 i AMTMANN MEINICHS GATE 14 BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251009

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@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.
