PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

THORVALD MEYERS GATE 23A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Thorvald Meyers gate 23 A, 0555 OSLO OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 296, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1113 **Referansenummer:** SQ8416

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

Uavhengig Takstingeniør

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten fra 1989 fremstår som normalt vedlikeholdt og i generelt god stand for alderen. Det er ingen store eller alvorlige avvik (TG3), men flere forhold har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer slitasje, aldring og behov for fremtidige tiltak.

Hovedpunkter fra tilstandsrapporten:

Utvendig: Vinduer og dører er gamle og har tegn på slitasje. Noen glassflater er punktert eller sprukket.

Innvendig: Noe skjevhet i etasjeskiller, men dette er normalt for alderen.

Bad: Badet er gammelt med aldrende konstruksjoner og usikker membrantilstand. Det er bom i enkelte fliser, og det mangler løsning for lekkasjeoppdagelse ved sisternen.

Kjøkken: Normal slitasje. Fuktsøk ved vanninstallasjoner viste ingen tegn til skadelig fukt.

Teknisk: Eldre vannrør og skjulte anlegg. Ingen dokumentert samsvarserklæring for elektrisk anlegg. Ventilasjon skjer via naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

Konklusjon:
Boligen har flere aldersrelaterte forhold, men ingen alvorlige skader. Det anbefales særlig oppfølging av badet og vurdering av utskifting av vinduer og dører på sikt. Ventilasjon og dokumentasjon på elektrisk anlegg bør også gjennomgås nærmere ved videre bruk eller oppussing.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1988

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1989

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 19 m²
Himmelretning: Vest

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og flis
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,44 meter i stuen

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Badet er av ukjent alder

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.
Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: ukjent

Beskrivelse av eiendommen

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Det savnes spalte i dørbladet, men det er en større spalte i veggen som hjelper til med tilluft. Det anbefales likevell å lage en spalte i døren.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Glatte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Oppvaskmaskin, komfyr, kjøle/fryseskap
Alder på hvitevarer: Oppvaskmaskin av ukjent alder, kjøleskap (2025) komfyr (2023)

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.
Avtrekk: til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduet

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalter i vinduene

Type sikringer: Automatsikringer
Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.
Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

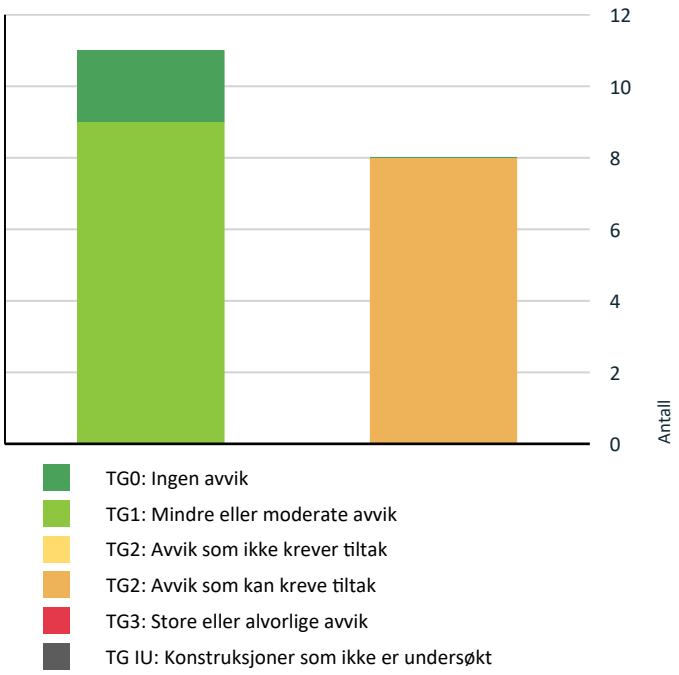
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Det er noe flassende maling på enkelte vinduer

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

TG2 er gitt da det ikke er fremlagt samsvarserklæring

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Standard
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1988

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Det er noe flassende maling på enkelte vinduer

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.



TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1989

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 19 m²
Himmelretning: Vest

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og flis
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

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

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

Tilstandsrapport

Noe skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,44 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av ukjent alder

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjonen har oppnådd en alder der risikoen for fuktproblematikk øker, og bør derfor jevnlig overvåkes.

Levetiden til membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Over tid vil membraner kunne bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran må derfor påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Det savnes spalte i dørbladet, men det er en større spalte i veggen som hjelper til med tilluft. Det anbefales likevell å lage en spalte i døren.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Oppvaskmaskin, komfyr, kjøle/fryseskap
Alder på hvitevarer: Oppvaskmaskin av ukjent alder, kjøleskap(2025) komfyr (2023)

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduet

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalter i vinduene

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

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.

Tilstandsrapport

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

TG2 er gitt da det ikke er fremlagt samsvarserklæring

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Tilstandsrapport

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler

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

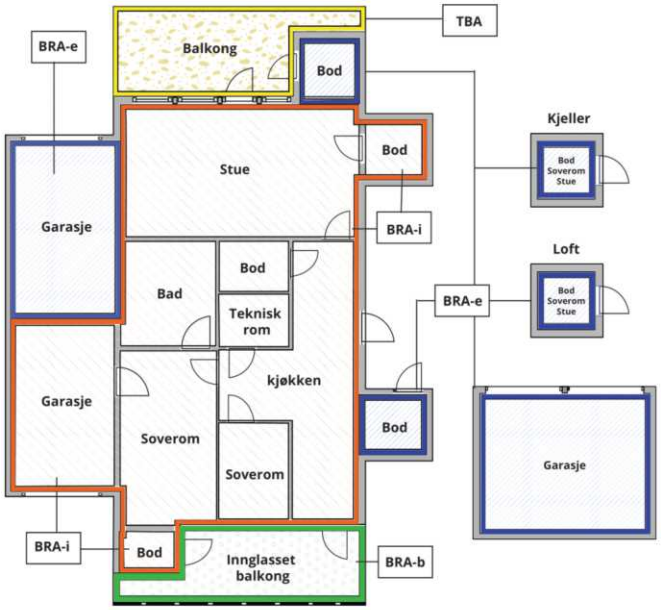
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	53	5		58	19
SUM	**53**	**5**			**19**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue, Spisestue	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Boden er merket

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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

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	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	296		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thorvald Meyers gate 23 A

Hjemmelshaver
Rød Kristian Ottestad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250120

Selger 1 navn
Kristian Ottestad Rød

Gateadresse
Thorvald Meyers gate 23A

Poststed	Postnr
OSLO	0555

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94820435

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250120

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 09.07 2017: Tilbakeslag gjennom avløp på kjøkken som følge av spyling på avløpet i borettslaget v/Høytrykksvakta.

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: Det har vært rapportert om mulig fuktinnsig i garasjeanlegget tilknyttet bygården. Jeg kjenner ikke detaljene, og min leilighet er ikke berørt av dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært rapportert om mulig fuktinnsig i garasjeanlegget tilknyttet bygården. Jeg kjenner ikke detaljene, og min leilighet er ikke berørt av dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har selv byttet terrassebord. Annet arbeid på bygården, garasje, tak eller fasade kjenner jeg ikke detaljene rundt, men jeg antar at slikt arbeid er utført av faglærte via sameiet eller styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250120

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er gjennomført en langtids radonmåling over 155 dager (03.04.2025–08.05.2025) i stue ved bruk av Corentium Home 2 med passiv diffusjonskammer og kontinuerlig alfa-spektrometri, som viste en gjennomsnittlig radonkonsentrasjon på 20 Bq/m³

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	20 Bq/m3

Filer

RadonReport_Corentium Home 2_03_04_25-08_05_25.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250120

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: 27250120

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

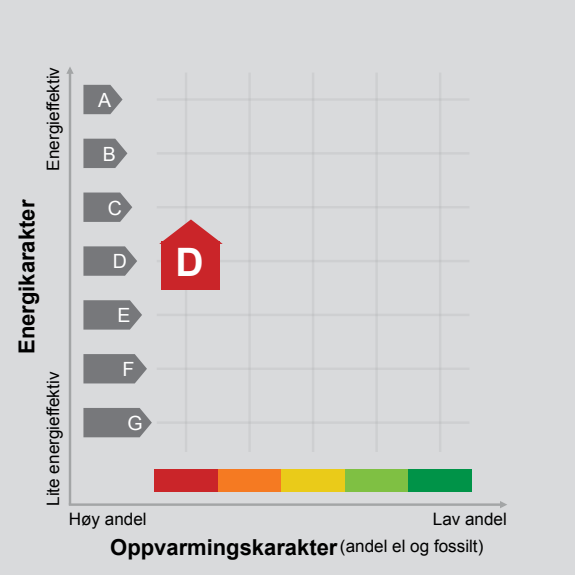
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Rød	4ecf16bbc2e1916e4f8090 45e5466b0fd4fe6f3f	06.08.2025 19:06:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250120

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 23A
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81052883
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145071
Dato	09.07.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 171 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:

6 171 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ 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)

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

V E D T E K T E R

for

410 BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

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

§ 2
Formålet med dannelsen av sameiet er:

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

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

§ 3

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

§ 4

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

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

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

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

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

§ 5

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

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

§ 6

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

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

§ 7

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

§ 8

På ordinært årsmøte skal behandles:

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

§ 9

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

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

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

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

2. Endring av vedtektene.

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

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

§ 10

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

§ 11

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

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

§ 12

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

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

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

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

§ 17

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

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

§ 18

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

Oslo, den 09.05.89.
Vedtekter endret 24.04.2018

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

F O R

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Birkelunden Boligsameie

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie

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

Høringsperiode: 07.04.2025 10:00 - 09.04.2025 10:00

Stemmeperiode: 09.04.2025 13:00 - 11.04.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Birkelunden Boligsameie

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

Balanse 2024 Birkelunden Boligsameie

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

Balanse 2024 Birkelunden Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Thorleif Birger Moe	Theresa Groth	Torunn Ellefsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Birkelunden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Birkelunden Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Birkelunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Birkelunden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Birkelunden Boligsameie består av 66 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid siste året omfatter blant annet:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Birkelunden Boligsameie

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Digitalt på "Bonabo" via usbl.no

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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie
Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Digitalt på "Bonabo" via usbl.no

Fra torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 til mandag 22.04.2024 kl. 10:00 - Høringsperiode
Anledning til spørsmål, kommentarer, og svar til sakslisten.
Fra mandag 22.04.2024 kl. 14:00 til fredag 26.04.2024 kl. 10:00 - Stemmeperiode
Stemmer kan kun gis i denne perioden.

For hjelp til innlogging på Min side i Bonabo, ta kontakt med vårt kundesenter på telefon nr.: 22 98 38 00 eller epost: usbl@usbl.no

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 Ønske om å bytte forretningsfører

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 6 dager før torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ønske om å bytte forretningsfører

Saken er innmeldt av seksjonseier Øyvin Oliver 5. januar 2024. Se brev med sakens beskrivelse vedlagt på side 20.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å bytte forretningsfører fra Usbl til Progressum Lørenskog Visperud A/S.

Styrets innstilling: Styret i Birkelunden boligsameie ønsker ikke å støtte forslaget om bytte av førretningsfører, og innstiller på at det stemmes MOT forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorleif Birger Moe (2022-2024)
Styremedlem, Torunn Ellefsen (2023-2025)
Styremedlem, Theresa Groth (2022-2024)
Varamedlem, Mina Adampour (2023-2024)

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2026.

Thorleif Birger Moe stiller til gjenvalg.

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

Forslag til vedtak: Thorleif Birger Moe

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i sameiet for perioden 2024-2026.

Theresa Groth stiller til gjenvalg.

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

Forslag til vedtak: Theresa Groth

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem i sameiet for perioden 2024-2025

Håkon Morken Linde og Tasnim Waheeda stiller som kandidater.

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

Forslag til vedtak: Håkon Morken Linde og Tasnim Waheeda

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	2 622 666	2 378 771
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	64 653	378 702
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-117 360	-134 807
B. Endring arbeidskapital	-52 707	243 895
C. Arbeidskapital	2 569 960	2 622 666
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 795 410	3 038 607
Kortsiktiggjeld	-225 451	-415 941
C Arbeidskapital	2 569 960	2 622 666

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Birkelunden Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 849 327	2 808 260	2 822 912	2 992 194
Sum leieinntekt		2 849 327	2 808 260	2 822 912	2 992 194
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 500	0	0	0
Sum annen inntekt		2 500	0	0	0
Sum inntekt		2 851 827	2 808 260	2 822 912	2 992 194
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	7 050	7 100	7 050
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		476 635	557 851	610 000	554 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	420 684	323 450	356 000	354 000
Kommunale avgifter/renovasjon		709 401	623 801	742 000	797 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	39 018	0	2 000	16 400
Reparasjon og vedlikehold	7	230 403	80 949	57 000	100 000
Revisjonshonorar		6 903	6 459	7 000	7 300
Forretningsførerhonorar		148 783	144 590	149 000	157 000
Andre honorar		9 423	30 768	30 000	29 000
Kontorkostnad		1 786	2 260	2 500	2 500
TV/bredb³ nd		267 125	215 842	271 000	284 000
Forsikringer		292 327	275 778	292 000	310 000
Andre kostnader		3 111	2 695	3 000	2 000
Sum kostnad		2 668 585	2 327 116	2 584 600	2 676 250
Driftsresultat		183 242	481 144	238 312	315 944
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		71 725	30 637	0	0
Rentekostnad		190 314	133 079	144 254	205 751
Netto finansposter		118 589	102 442	144 254	205 751
¡ rsresultat		64 653	378 702	94 058	110 193
Overført sameiekapital		64 653	378 702	0	0
SUM OVERFØRINGER		64 653	378 702	0	0

Balanse 2023 Birkelunden Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 254	4 623
Kundefordringer		2 500	0
Andre kortsiktige fordringer		693	2 992
Forskuddsbetalte kostnader		359 117	541 663
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 420 846	2 489 329
Sum omløpsmidler		2 795 410	3 038 607
SUM EIENDELER		2 795 410	3 038 607

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-161 731	-226 385
Sum opptjent egenkapital		-161 731	-226 385
Sum egenkapital	8	-161 731	-226 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 731 691	2 849 051
Sum langsiktig gjeld		2 731 691	2 849 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 807	379 883
Påløpne renter		1 145	921
Annen kortsiktig gjeld		59 499	35 137
Sum kortsiktig gjeld		225 451	415 941
Sum gjeld		2 957 142	3 264 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 795 410	3 038 607

Sted:_____ Dato:_____

Thorleif Birger Moe Styreleder	Theresa Groth Styremedlem	Torunn Ellefsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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.

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.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet best³ r av 66 seksjoner og 7 nŊ ringsseksjoner.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 228, b.nr 296 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 1 640,3 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP586961

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 160 708	2 160 708
3601 Fellesutgifter nÑ ringslokaler	254 232	254 232
3609 Leie parkering	123 864	123 864
3650 Innkrevde felleskostn. renter	183 275	127 938
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	117 048	133 185
3690 Andre leieinntekter	10 200	8 333
Sum	2 849 327	2 808 260

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	2 500	0
Sum	2 500	0

Konto 3990 gjelder viderefakturering av feil utsatt sÑppel.

Note 3 - LÑnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lÑnnssystemet	50 000	50 000
Sum	57 050	57 050

Personalkostnader omfatter lÑnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	260 905	165 514
6360 Annet renhold	26 869	1 088
6361 Fast renhold	125 929	144 524
6392 Containerleie/tÑmming	6 615	5 801
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	366	6 524
Sum	420 684	323 450

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 - VerktÑy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	33 674	0
6551 NÑkler, I³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	5 344	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
Sum	39 018	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	106 501	6 411
6603 Vedlikehold elektro	26 743	3 725
6610 Andre vaktmestertjenester	37 075	0
6611 Vedlikehold heiser	56 102	47 800
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	15 051
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	4 763
6644 Fasade/balkonger	0	3 200
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	3 982	0
Sum	230 403	80 949

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	-226 385	64 654	-161 731
Sum opptjent egenkapital	-226 385	64 654	-161 731
Sum egenkapital	-226 385	64 654	-161 731

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrjrte verdi er lavere enn balansefrjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³nenummer:	93727003000
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2017
Rentesats:	7.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2037
Opprinnelig l³nebelnp:	3 496 765
L³nesaldo 01.01:	2 849 051
Avdrag i perioden:	117 360
L³nesaldo 31.12:	2 731 691
Saldo 5 ³r frem i tid:	2 065 505

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 93727003000	1	61 817	61 817
	2	58 094	116 188
	1	50 112	50 112
	1	48 211	48 211
	7	47 648	333 536
	6	46 952	281 712
	4	46 470	185 880
	2	44 568	89 136
	2	43 845	87 690
	4	40 845	163 380
	1	40 229	40 229
	1	38 997	38 997
	1	37 122	37 122
	3	35 837	107 511
	2	35 247	70 494
	12	33 372	400 464
	2	32 783	65 566
	1	29 650	29 650
	8	28 846	230 768
	4	28 257	113 028
	8	22 525	180 200

Boligselskapets bokfnrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Birkelunden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Birkelunden Boligsameie

Styreleder	Thorleif Birger Moe (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Torunn Ellefsen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Theresa Groth (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 årsmøtet i Birkelunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: U3CQO-75PXE-LU3HN-6Y0X1-DEO0B-X6OBN

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

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 sameiets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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: U3CQO-75PXE-LU3HN-6Y0X1-DEO0B-X6OBN

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: 80.232.xxx.xxx
2024-03-19 09:53:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U3CQO-75PXE-LU3HN-6Y0X1-DEO0B-X6OBN

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**

Årsmelding 2023 - Birkelunden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorleif Birger Moe
Styremedlem, Torunn Ellefsen
Styremedlem, Theresa Groth
Varamedlem, Mina Adampour

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

Virksomhetens art

Birkelunden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Birkelunden Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982686970
Birkelunden Boligsameie består av 66 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Birkelunden Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586961. 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- kontroll av el-anlegg
- Kontroll av avfallsrom
- Kontroll av heis

Styrets arbeid

Vinduer
Det jobbes med planlegging av renovering (vinduer og fasade).

Vannlekkasjer
Det har vært flere vannlekkasjer i sameiet i 2023.

Bakgård/blomster/planter
Styret fortsetter beplantning i bakgården.
Styret vil sette opp skilt ang. søppel og hundeskitt mm. i bakgården

Skilting
Styret har ordnet skilt angående røykeforbud og søppel i fellesarealer, samt hundeskitt i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2024

Til forstkommende generalforsamling for Birkelunden B/S. 5/1-2024.

Ønske om å bytte forretningsfører.

Historikk: For ca 15 år siden byttet USBL sin bankforbindelse. Etter dette har jeg hatt vanskeligheter med å betale felleskostnader. 15 ganger har autogirotrekk falt ut og 10 ganger har USBL trekket feil beløp med restsaldo som sverner i inkassosystemet. For ca 10 år siden lovet USBL å tilbakebetale inkassogebyrer da de innførnet feil. Men nei; jeg har så langt ikke fått oppgjør.

De siste trekk som falt ut er for seksjon 42 og 43. Jeg får ikke opprettet nytt trekk da min bank påstår at autogirotrekk allerede er etablert. I skrivende stund er det begjært tvangssalg på seksjon 43 til tross for at fellekostnader var betalt for 1/2 år på forskudd. Jeg stiller meg skeptisk til en pengeinndriver som eier sitt eget inkassobyrå som dekker seg bak sameiet's legalpant for å drive inn omstridte inkassogebyrer uten å ha en dom på kravet. Punkt nr. 1 i avtalen mellom sameiet og USBL er å drive inn fellekostnader. Dette er en oppgave jeg føler at USBL ikke mestrer. På vegne av seksjon 14, 15, 16, 17, 42, 43, 56, 71, 73 og 74 ønsker jeg derfor å bytte forretningsfører.
Som ny forretningsfører anbefaler jeg:

Progressum Lørenskog Visperud A/S
Postboks 59
1471 Lørenskog, Tlf 92 07 02 25 v/ Vibeke.

Med hilsen Øyvin Olsen.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Birkelunden Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Digitalt på "Bonabo" via usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Digitalt på "Bonabo" via usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thorleif Birger Moe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 33
Totalt: 47

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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ønske om å bytte forretningsfører

Saken er innmeldt av seksjonseier Øyvin Oliver 5. januar 2024. Se brev med sakens beskrivelse vedlagt på side 20 i innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 36
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 47

Vedtak:
Ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2026.

Thorleif Birger Moe stiller til gjenvalg.

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i sameiet for perioden 2024-2026.

Theresa Groth stiller til gjenvalg.

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

Vedtak:
Valgt ble: Theresa Groth for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem i sameiet for perioden 2024-2025

Håkon Morken Linde og Tasnim Waheeda stiller som kandidater.

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

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Morken Linde for 1 år.

Valgt ble: Tasnim Waheeda for 1 år.

Protokoll for Birkelunden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Thorleif Birger Moe (sign.)	26.04.2024

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thorleif Birger Moe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Torunn Ellefsen for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Valgt ble: Håkon Linde for ett år.

Protokoll for Birkelunden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Boligopplysninger:

Birkelunden Boligsameie	V³r ref.:	410/18	Fødselsdato eier: 17.06.1989
Thorvald Meyers gate 23 A	Type:	Boligsameie	
0555 OSLO	Eiere:	Kristian Ottestad Rød	
Organisasjonsnr: 982 686 970	Seksjonsnr:	18	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 339

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	130
	Felleskostnader Sameie	3 010
	Renter fellesl³n	199

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	31 273	Gjeld siste ³rsoppg.:	32 000
Klient ajourf. l³n:	2 559 877	Klient gj. s. ³rsoppg.:	2 619 387

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 93727003000, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 07.08.2025: 7.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 07.08.2025: 2 559 877

Andel av saldo: 31 273

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2037)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.08.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	32 000	Andre inntekter:	1 138
Annen formue:	31 790	Utgifter:	2 596		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1989
G³rds/bruksnr:	228/296 - seksjon:18
Bygningstype:	LB

Boligopplysninger:

Birkelunden Boligsameie	V³r ref.:	410/18	Fødselsdato eier: 17.06.1989
Thorvald Meyers gate 23 A	Type:	Boligsameie	
0555 OSLO	Eiere:	Kristian Ottestad Rød	
Organisasjonsnr: 982 686 970			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1640.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586961

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Vaktmester håndterer merking av dører, postkasse og ringeklokke.

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

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

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

Gnr. 228 Bnr. 0296

Thorvald Meyers gate 23

Jnr. 860105390

Boligblokk med forr. i 1.etg.

Bygn.enh.nr. 81052883

I 7/10

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

TILSYNSOMSLAG

228/296

Thorvald Meyers gate 23

86/5390

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Forenklet kontroll er gitt for hele arb.

Sif: Per Lund.

½-88 TnE

Henlegges v.f. 1/11-93 ØK

Meldt GAB 15.03.89

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 29.03 SIGN Fadlj.
1994.

Vann. anlegg er f. att.

Arbeidets art: 2 Bolig blokker med fundamen i betong.

Ansvarshavende: Hele arbeidet

Ansvarshavende:
Kaare Berntzen
c/o Ragnar Evensen
Postboks 772 - Sentrum
0106 OSLO 1
TLF 35 40 93 arb. plass

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
228	296		

Matr.nr.

Adresse: Thv. Meyers gate H.nr 23

Byggherre: Oslo Bygningsetat

Andvord.

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse delt 15/3-89
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [x] Oslo sivilforsvar
- [x] Heisattest
- [ ] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Gravetillatelse
Byggetillatelse: 14-1-88	
Byggetillatelse	Gravetillatelse: 23.11.87

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M
03390
27 OKT. 1988

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0301	Bygningsnr. 81052883	Løpenr.		Utfyllingsdato 28 03 19 94			Brukerid Fadil.	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 19	Dato for igangsetting 19	Dato for tatt i bruk 19	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 09	Næringsgruppe 9		
3 Byggherrens navn og adresse	Rolle B	Type	Byggherrens navn						
	Byggherrens adresse			Postnr.	Poststed				
4 Ansvarshavendes navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarshavendes navn						
	Ansvarshavendes adresse			Postnr.	Poststed				

Maks. antall kryss						
	5 Koordinater	Kartblad NOC 3-1	Koordinatsystem 41	x-koordinater 1605	y-koordinater 2271	z-koordinater
(3)	**6 Materialer i bærekonstruksjoner**	Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet				
(3)		Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 9 Annet				
(3)	**7 Materialer i yttervegger**	1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet				
(1)	**8 Fundamentering**	1 Grunnmur; 2 Bankett/såle; 3 Påler; 9 Annet				
(1)	**9 Vannforsyning**	1 Tilknyttet off. vannverk; 2 Tilknyttet privat vannverk; 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann; 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
(1)	**10 Oppvarming**	0 Ved; 1 Oljefyr-anlegg; 2 Oljefyrt ildsted; 3 El; 4 Oljefyr-anlegg/el; 5 Oljefyringsanlegg/ved; 6 Olefyrt ildsted/el; 7 Oljefyrt ildsted/ved; 8 El/ved; 9 Annet				
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 86/5390	Kode	Nr. (7 pos.)	

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal total
K1		550		550
01		380	1070	1450
02	13	935		935
03	13	935		935
04	13	935		935
05	13	935		935
06	10	814		814
Sum	62	5484	1070	6554

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon						Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Adressenavnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
						TH. HEYERS GATE	17489	23			228	296		
	SE EGET ARK:													

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	**14 Kilde for annen privat vannforsyning**	1 Elv/bekk; 2 Innsjø; 3 Cisterne; 4 Borebrønn; 5 Vanlig brønn/oppkomme					
(1)	**15 Kloakk**	1 Off. kloakk; 2 Privat kloakk; 3 Ikke tilknyttet kloakk					
(1)	**16 Rensing ved privat kloakk**	1 Infiltrasjonsgrøft; 2 Lukket anlegg; 3 Sandfilter/grøft; 9 Andre rensetiltak					
-	**17 Sanit.utstyr Heiser Rekkverk**	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkverk	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	**18 Renovasjon**	1 Offentlig renovasjon; 2 Felles/privat renovasjon; 3 Ikke felles renovasjon					

Kommunenn stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Beholdes av kommunen

B-4 Tillegg til B-1

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

HEFTES VED B-1

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Meldingstype	Utfyllingsdato	Brukerid
0301	81052883			28.01.1994	Fadilj.

(1)

14 Boligspesifikasjon: Bygningens adresser (bygninger med boliger) forts. fra B-1

Slett ting	Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kryss	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. under-nummer
	0201	56	2	1	1	1	THORVALD MEYERS GT.	17489	23		
	" 02	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 03	76	3	1	1	1	"	"	"		
	" 04	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 05	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 06	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 07	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 08	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 09	73	2	1	1	1	"	"	"		
	" 10	71	3	1	1	1	"	"	"		
	" 11	71	3	1	1	1	"	"	"		
	" 12	71	3	1	1	1	"	"	"		
	" 13	71	3	1	1	1	"	"	"		
	0301	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 02	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 03	76	3	1	1	1	"	"	"		
	" 04	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 05	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 06	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 07	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 08	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 09	73	2	1	1	1	"	"	"		
	" 10	75	3	1	1	1	"	"	"		
	" 11	75	3	1	1	1	"	"	"		
	" 12	75	3	1	1	1	"	"	"		
	" 13	75	3	1	1	1	"	"	"		
	0401	56	2	1	1	1	"	"	"		

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

Beholdes av kommunen

B-4 Tillegg til B-1

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

HEFTES VED B-1

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Meldingstype	Utfyllingsdato	Brukerid
0301	81052883			2.8.03 11.9.94	Fadelj. (2)

14 Boligspesifikasjon: Bygningens adresser (bygninger med boliger) forts. fra B-1

Slett ting	Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kryss	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr	Husnr eller Bnr	Evt bokstav/ festenr	Evt under nummer
	0402	56	2	1	1	1	THORVALD MEYERS GATE	17489	23		
	" 03	76	3	1	1	1	"	"	"		
	" 04	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 05	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 06	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 07	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 08	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 09	73	2	1	1	1	"	"	"		
	" 10	75	3	1	1	1	"	"	"		
	" 11	75	3	1	1	1	"	"	"		
	" 12	75	3	1	1	1	"	"	"		
	" 13	75	3	1	1	1	"	"	"		
	0501	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 02	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 03	76	3	1	1	1	"	"	"		
	" 04	56	2	1	1	1	"	"	"		
	" 05	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 06	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 07	25	1	1	1	1	"	"	"		
	" 08	31	1	1	1	1	"	"	"		
	" 09	123	4	1	1	2	"	"	"		
	" 10	135	5	1	1	2	"	"	"		
	" 11	135	5	1	1	2	"	"	"		
	" 12	135	5	1	1	2	"	"	"		
	" 13	135	5	1	1	2	"	"	"		
	0601	47	2	1	1	1	"	"	"		
	" 02	47	2	1	1	1	"	"	"		

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Beholdes av kommunen

B-4 Tillegg til B-1

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

HEFTES VED B-1

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Meldingstype	Utfyllingsdato	Brukerid
0301	81052883			28/03/1994	Fadelj. ③

14 Boligspesifikasjon: Bygningens adresser (bygninger med boliger) forts. fra B-1

Sletting	Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kryss	Antall Bad	Antall Vannklosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr eller Bnr	Evt bokstav/ festenr.	Evt undernummer
	0603	58	2	1	1	1	THORVALD MEYERS GATE	17489	23		
	" 04	58	2	1	1	1	"	"	"		
	" 05	81	3	1	1	2	"	"	"		
	" 06	74	3	1	1	1	"	"	"		
	" 07	54	2	1	1	1	"	"	"		
	" 08	54	2	1	1	1	"	"	"		
	" 09	54	2	1	1	1	"	"	"		
	" 10	54	2	1	1	1	"	"	"		

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

B-1 Sendes til fylkeskartkontoret

BYGG GODKJENT

(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)

NB! Gule felt må alltid fylles ut!

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Melding til GAB-registeret

GAB

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 81052 883	Løpenr.		Utfyllingsdato 15.01.1988			Brukerid	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 29.09.1987	Dato for igangsetting 29.11.1988	Dato for tatt i bruk 15.03.1989	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 09	Næringsgruppe 0		
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggher. A	Byggherrens navn Oslo byfornyelse A/S							
Maks. antall kryss	Byggherrens adresse Nedre gate 8			Postnr. 0551	Poststed Oslo 5				

(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner	1 Tre	Lett-2 betong	X 3 Betong	4 Metall	5 Tegl	9 Annet
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner	1 Tre	Lett-2 betong	X 3 Betong	4 Metall		9 Annet
(3)	5 Materiale i yttervegger	X 1 Tre		Lett-2 betong	3 Betong	4 Metall	5 Tegl	9 Annet
(1)	6 Fundamentering	1 Grunnmur		Bankett/2 såle	X 3 Påler			9 Annet
(1)	7 Vann forsyning	X 1 Tilknyttet off. vannverk			Tilknyttet 2 privat vannverk			
		Annen privat vannforsyning 3 innlagt vann			Annen privat vannforsyning 4 ikke innlagt vann			
(1)	8 Oppvarming	0 Ved		Oljefyr-1 anlegg	Oljefyrt 2 ildsted			
		X 3 El		Oljefyr-4 anlegg/el	5 Oljefyranlegg/ved			
		Oljefyrt 6 ildsted/el		Oljefyrt 7 ildsted/ved	8 El/ved			9 Annet

9 Eiendommens registernr.	Gnr. 228	Bnr. 296	Feste nr.	Seksjonsnr.
10 Koordinater	Kartplate		Koordinatsystem	
	X-koordinat		Y-koordinat	
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.) 86/5390	Kode	Nr. (7pos.)

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
K1		390		390
01		1350		1350
02	13	902		902
03	13	900		900
04	13	900		900
05	13	842		842
06	5	814		814
Sum	57	6098		6098

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer
0201	56	2	1	1	1	Sehlupps gate		4+5		
0202	56	2	1	1	1	Thv. Meyers gt.		21+23		
0203	76	3	1	1	1					
0204	56	2	1	1	1					

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	1 Elv/bekk	2 Innsjø	3 Cisterne	4 Borebrønn	Vanlig brønn 5 opnkomme
(1)	16 Kloakk	1 Off.kloakk	Privat 2 kloakk	Ikke tilknyttet 3 kloakk		
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	Infiltrasjons-1 grøft	Lukket 2 anlegg	Sandfilter 3 grøft	Andre 9 rensetiltak	
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekkverk	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall rekkverk	Antall etasjer / Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	Offentlig 1 renovasjon	Felles/privat 2 renovasjon	Ikke felles 3 renovasjon	Beb. 576 m² parkering. Resten utleielokaler	

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

T 030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Tomtested (Matr.nr.) (Adresse)
Arbeidets og bygningens art

Thr. Meyersgt 23

Journalnr. 86/5390
Innlevert 27.10.86

Byggherre:

Byggemelder:

Ansvarshavende
Kaare Blenken

5-11-87
A 10.11.87
A

Byggetillatelse 14/1. 88
Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL
Brukstillatelse 15/3-89
Tilskr. mangler:

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat på vist	Gravetillatelse	Mangler rettet
Byplankont.	X	4/11	19/12-86	Dato 20/10	N.nr. 5305			23/11-87	
Helseråd	J	30/12-86	16/3-87	29/9-87	Bet. 10-11-87		W		
Brannvesen	J	30/12-86	16/3-87	Dato 30/10 29/9-87	N.nr. 5306		b1		
Veivesen	X	29/11-87	5/10-87		Bet. 10-11-87	X	C 4/11	30/12.86	
				Dato Tillegg 5/1-88	N.nr. 141		D		Pipeattest
					Bet. 24/2-88	X	E		Hageattest
				Tillegg	N.nr. 6455	X	F 87/515	Satt 23/11-87	Ferdigattest 88/00556 3/89
Gransking	SAS	22/12-		8/4-88	Bet. 0/5-88	X	G		Refusjon
				Dato	N.nr.	X	H Forskjellsmessig sikt. kap.		
					Bet.	X	I Arbeidstils.		
				Dato	N.nr.	X	Redegjørelse for		
					Bet.	X	K Veivesen godkj		Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. urkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78

K: Nærmere redegj. utv. fasader og materialbruk

Sammenføyning av eiend. OK ifg SAS.

Dato	Innhold	Behandling	Besvar
13/2-87	Skr. m/1 sett stempl tegn fra Oslo Sivilforsvar	SAS 18/2 —	Sett 20/2-87
24/2-87	Skr fra Oslo Bygningsråd	SAS 5/3 -	Sett SAS
		SAS 16/3 -	
	Byggem. klar		4/5-87
27/5 87	Skr fra Bygg.h. om påklaget Saken sat	3/6 —	Avventer
	Fylkesmannen		
		ff. 15/9-87	
28/8-87	Skr. fra byggem. m/rev. tegninger	SAS 2/9 —	
		SAS 6/10 —	6/10-87
8/10-87	Skr. fra byggemelder m. vedlegg	SAS 8/10 —	Sett 9/10
20/10-87	Skr. fra — — m/ tegninger	SAS 21/10 —	Sett
28/10-87	Skr fra byggem m sitt kart	SAS 29/10 —	5/11-87
29/10-87	Statiske beregninger	Ingk. — Meling	12/1 88
3/11-87	Sammenføyning av eiend. Skr fra	byggherre SAS	e.o.
3/11-87	Arkeologisk godkj.	SAS	
6/11-87	Skr. fra byggemelder m/ 2 stk kart	SAS	12/
11/11-87	Skr fra byggemelder m kopi av		11 —
	bekreftelsens skriv + nabovarsel	SAS	
	~~byggemelders 2 — 5 sit kart~~	my tak	

Schleppegrellsgt 4-6 - Thorvald Meyersgt 21-23 86/5390

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MERKINGER
		nå saken kommer	—		V. & k. rørl.
		fra SAS med godkj.	—		Hagebr. k.
		Løpningen skal takst			Tekn. r. Komm. r. Ref.
		til Gab I	—		Veiv. areal
		~~(Løpningen legges på skapet)~~ Tegn. k.	11/11 —		Stat. kontor 1
			Meljng 19/11		Eiendoms- og sk.k.
12/11-87		Skr fra Ragnar Evensen MD			V. & k. vannavg.
17/11-87		Skr fra veisjefen m/vedlegg	SAS		Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
18/11-87		Skr fra byggem m/vedlegg	SAS		
			Meljng 4/12 — 9/12-87		
11/12-87		Fundamentplan eo	Meljng 14/12 - 14/1. 88		
28/12-87		Skr fra byggem m. rev	SAS 15/1 -		Elektr. verket
		Hegn. i sik park			Telefonanl.
		Disp. andr. regl. innkj.			
		Skr. til anmelder		26/1-88	

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
5/2-88	Beregninger		Meling 8/2	9/2-88	V. & k. rørl.
7/3-88	Skr. m/nye tegn + Sitk kart		SAS 8/3 —		Hagebr. k.
4/5-88	Armeringstegninger		Meling 6/5 —	9/5-88	Tekn. r. Komm. r. Ref.
6/5-88	Kopi fra fylkesmannen		SAS 11/5 —	Sett	Veiv. areal
3/1-89	Heisanmeldelse 187/88		SAS 4/1 —	12/1-89	Stat. kontor 1
23/2-89	Skr. fra byggmelder.		MD 27/2 —		Eiendoms- og sk.k.
2/3-89	Søknad om brukstillatelse		MD 6/3 —		V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
10/4-89	Skr. fra Oslo Sivilforsvar		MD 13/4 —		Stat. kontor 2
	Skr. til byggherre			19/4-89	
	Oslo Byfornyelse Klakrevet		Jos. —	22/5-91	
					Elektr. verket
					Telefonanl.

NOTA nr. 000141

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

B-49.

TILLEGG
SAS/RF

Matr.nr.	Journalnr.
Schleppegrella gt. 4-5	86/5390
	Dato 8.1.88
Arb.art. Boligblokk med forr.	

Kundens navn og adresse

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsreglativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
250.-		250.-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

KONTROLLERT	
	GF

NOTA nr. 001645

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

[redacted],-

B-49.

SAS/RS>
Tillegg

Matr.nr. Schleppegrellsgt. 44$
Thorvald Meyersgt. 21+23

Journalnr. 86/5390

Dato 08.04.88

Arb.art. Boligbl. m/forr. i 1. etg.

Kundens navn og adresse

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
275,-		275,-
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

KONTROLLERT

S15. A.P.

NOTA nr. 005305

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

[redacted]

B-49.

SAS/RG 708

Matr.nr.	Journalnr.
Schleppegrells gate 4+5, Thorvald Meyers gate 21+23	86/5390
Arb.art. Boligblokk m/ forretning i 1. etasje	Dato 29.9.87

Kundens navn og adresse

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 Oslo 5

10/11-87

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
94.629,-	8.100,-	102.729,-
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

KONTROLLERT	
AS	A.P.

NOTA nr. 0053306

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

[redacted],-

B-49.

SAS/RG

30%

Matr.nr.	Journalnr.
Schleppegrells gate 4+5, Thorvald Meyers gate 21+23	86/5390
Arb.art. Boligblokk m/ forretning i 1. etg.	Dato 29.9.87

Kundens navn og adresse

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 Oslo 5

10/11.87

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40328
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
40.556,-		40.556,-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

KONTROLLERT	
SAS	AP

-6596-R

YT/RS - JNR 7589/86
THV. MEYERS GATE 21-23, SCHLEPPEGRELLS GATE 4-5
BOLIGBLOKK MED FORRETNING
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 4.11.86

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Eiendommene er i stadfestet reguleringsplan datert 28.7.77 (S-2255) regulert til byggeområde for boliger med utnyttelsesgrad 1,0 - 1,5 og etg.høyde maks 5 etasjer.

Prosjektet er i samsvar med reguleringen, med unntak av u-graden, som blir 1,87.

Nybygget synes i hovedsak godt tilpasset bebyggelsen i området. Vi har vært noe i tvil om hjørneløsningen mot Birkelunden som kan virke noe for sterkt eksponert på bekostning av bevaringsmiljøet rundt plassen.

Vi har likevel funnet å kunne anbefale byggemeldingen godkjent med dispensasjon for u-graden.

Atkomstforholdene til leilighetene synes noe vanskelige, og vi vil anbefale bygningskontrollen å vurdere disse.

Vi gjør for ordens skyld også oppmerksom på at Thv. Meyers gate 23 står oppført på byantikvarens liste under bygninger som byantikvaren søker bevart.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 18 DESEMBER 1986
PLANAVDELING INDRE BY

Tore Langaard
Tore Langaard
avdelingssjef

Reidun Rimberg
Reidun Rimberg
fung. planleggingsleder

19 DES. 86

OSLO KOMMUNE
VEISJEFEN
Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Postadresse: Trondheimsveien 5
Oslo 1
Telefon: Sentralbord (02) 68 30 40

MOTTATT
05. OKT. 1987
Oslo Bygningskontroll

Oslo Byfornyelse A/S
Nedregt. 8
0551 Oslo 5

Vår saksbehandler: N.Klaussen/RK
Oslo: 87.10.05

SCHLEPPEGRELLS GATE 4 + 5
THORVALD MEYERS GATE 21 + 23

AVKJØRSELSPLAN

Det må innsendes avkjørselsplan til Oslo veivesen, postadr. Trondheimsveien 5, 0560 Oslo 5.

Planen skal være godkjent av veivesenet før byggesaken kan viderebehandles.

Evt. spørsmål om planen rettes til Oslo veivesen, seksjon for byplan- og byggesaker.

Kopi av dette brev sendes Oslo bygningskontroll.

OSLO VEIVESEN
SEKSJON FOR BYPLAN- OG BYGGESAKER

N.Klaussen

N.Klaussen
avd.ing.

sitt 6/10-87.
SLS.

KOPI

Oslo kommune

OSLO BYFORNYELSE A/S **Oppmålingsvesenet**

14 SEPT. 1987

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO 5
Tlf.(02) 68 30 40

ARKIV: 2940

Oslo Byfornyelse A/S
v/Morten Myhre
Postboks 2070, Grunerløkka
0505 OSLO 5

| Arkivnr.

Deres saksbeh.	Deres henv.	Vår saksbeh.	Dato
	7.9.87		9.9.87

ADRESSENUMMER FOR GNR. 228 BNR. 296 - 298 - 463 - 462 - 460.

Ovennevnte eiendom har fått følgende adressenummer.

Nr. 23 Thorvald Meyers gate
(tidl. nr. 21 og 23 Thorvald Meyers gate og nr. 4 og 6 Schleppegrells gate)

S. R. K.

Soneinndeling: 23 | 04 | 04

Se vedlagte kartkopi.

Underretning om adresseringen er samtidig sendt til følgende etater.

Folkeregisteret
Bygningskontrollen
Vann og kloakkvesenet
Oslo kom.legevakt
Kemnerkontoret
Oslo lysverker
Oslo postdistrikt
Distribusjonssentralen
Skattetakstkontoret
Byplankontoret
Renholdsverket
Oslo helseråd
Oslo politi
Televerket
Oslo adressebok
Boliginstituttet

Kontoravdelingen
Anne Bendixen
Anne Bendixen

Thorvald Meyers gate 23A

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.1 km

BARNEHAGER

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Innom Birkelunden	0 min
Meny Ringnes Park	3 min

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

Kiellands Hus	7 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	7 min

SPORT

Grünerløkka skole	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
SATS Ringnes Park	3 min
SATS Ila	5 min

«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

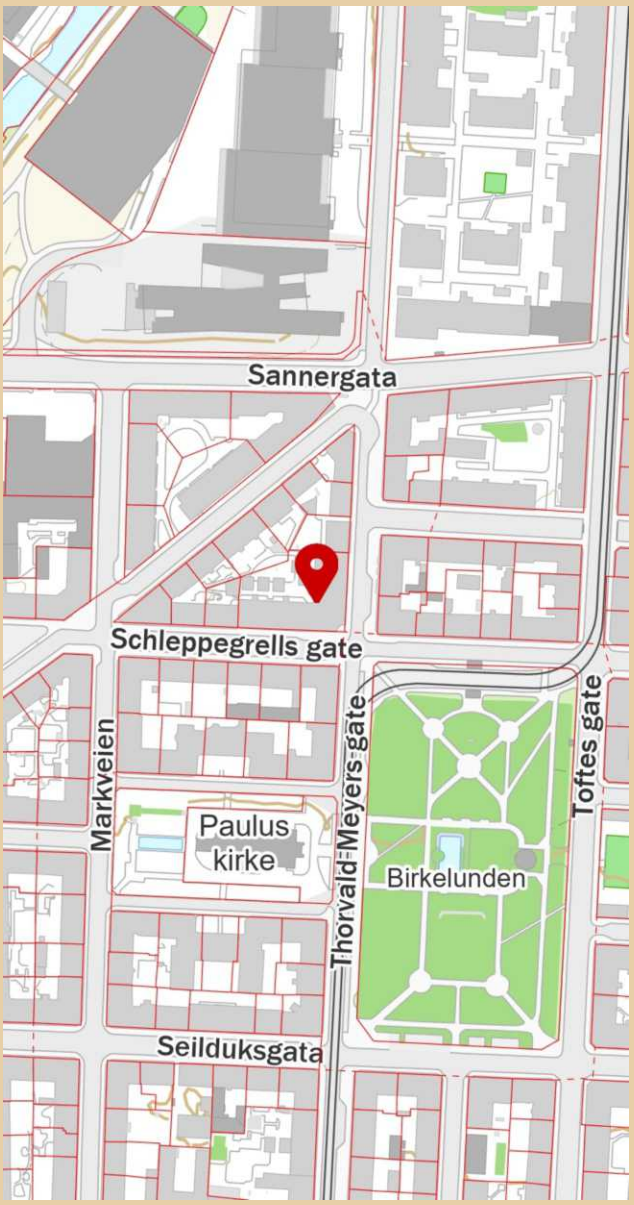
Matvareutvalg
Stort mangfold 88/100

—

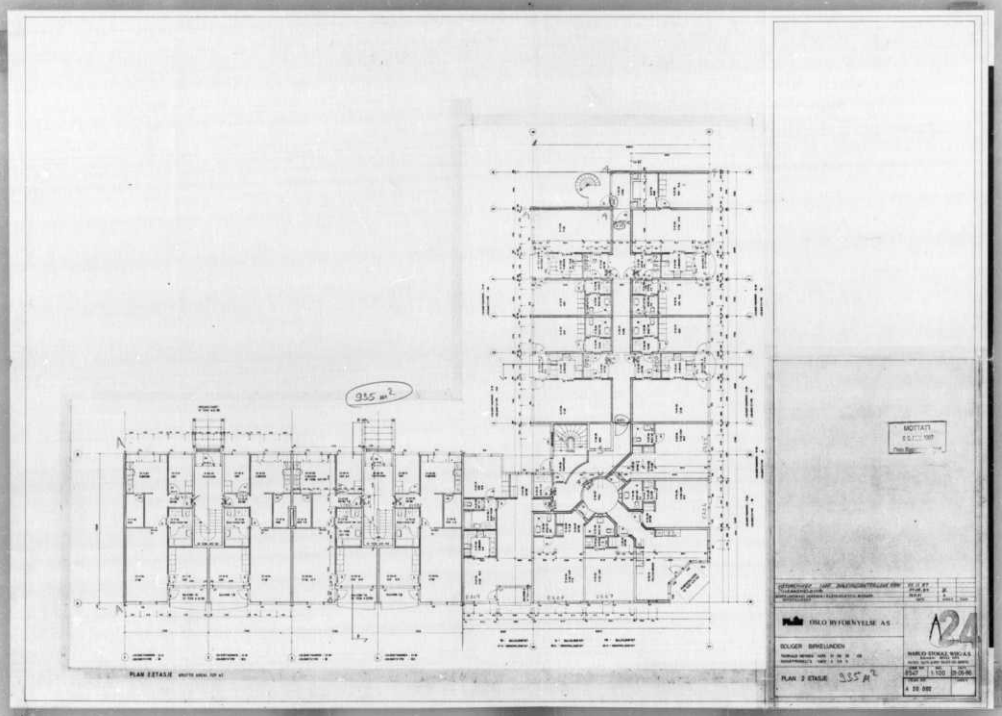
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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


335 m²
MOTTATT
OSLO BYFORNYELSE AS
BOLIGER - BINNELANDEN
PLAN 2 ETASJE
335 m²
A24
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thorvald Meyers gate 23A, 0555 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 296, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250120

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Kristoffer Woldsund

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 452 48 711

E-post: kristoffer.woldsund@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.
