PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

THORVALD MEYERS GATE 34B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

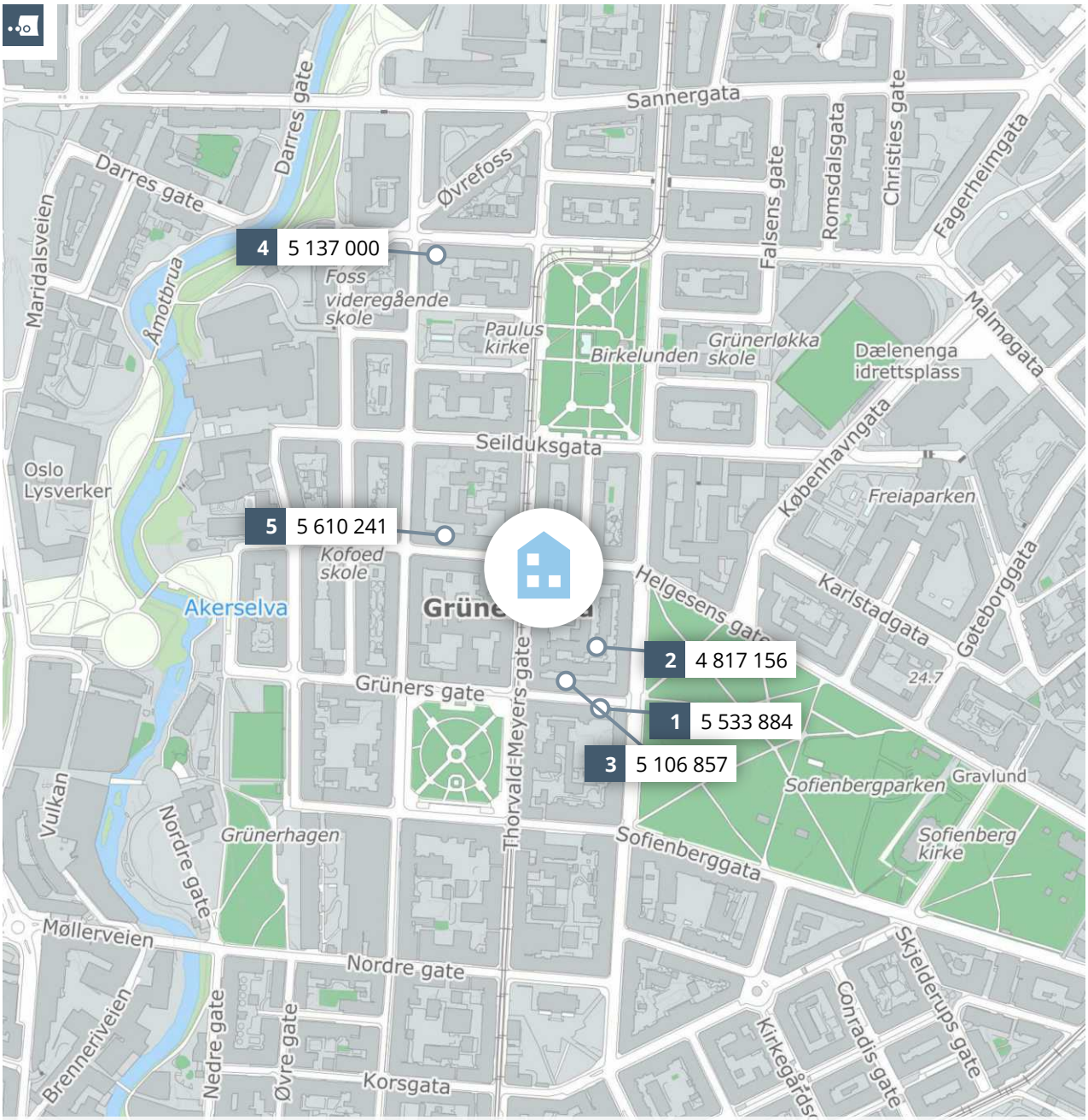
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THORVALD MEYERS GATE 34 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 23.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorvald Meyers gate 34 B, 0555 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 228 BNR 476 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 12

Verdivurdert til

4 900 000

50 629	4 950 629	133 801
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	3 931
Formue	33 326
Soverom	1
Etasje	5

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grüners gate 15 40 m² 1875 4. etg 1 sov	03.02.2025	5 000 000	**5 400 000**	133 884	5 533 884	**138 347**
2 Toftes gate 47 C 33 m² 1890 3. etg 1 sov	11.03.2025	4 190 000	**4 420 000**	397 156	4 817 156	**145 974**
3 Grüners gate 12 A 40 m² 1874 4. etg 2 sov	28.08.2025	5 000 000	**5 000 000**	106 857	5 106 857	**127 671**
4 Markveien 4 A 39 m² 1897 4. etg 2 sov	25.03.2025	4 780 000	**5 050 000**	87 000	5 137 000	**131 718**
5 Helgesens gate 12 D 38 m² 1880 5. etg 2 sov	06.08.2025	5 250 000	**5 530 000**	80 241	5 610 241	**147 638**

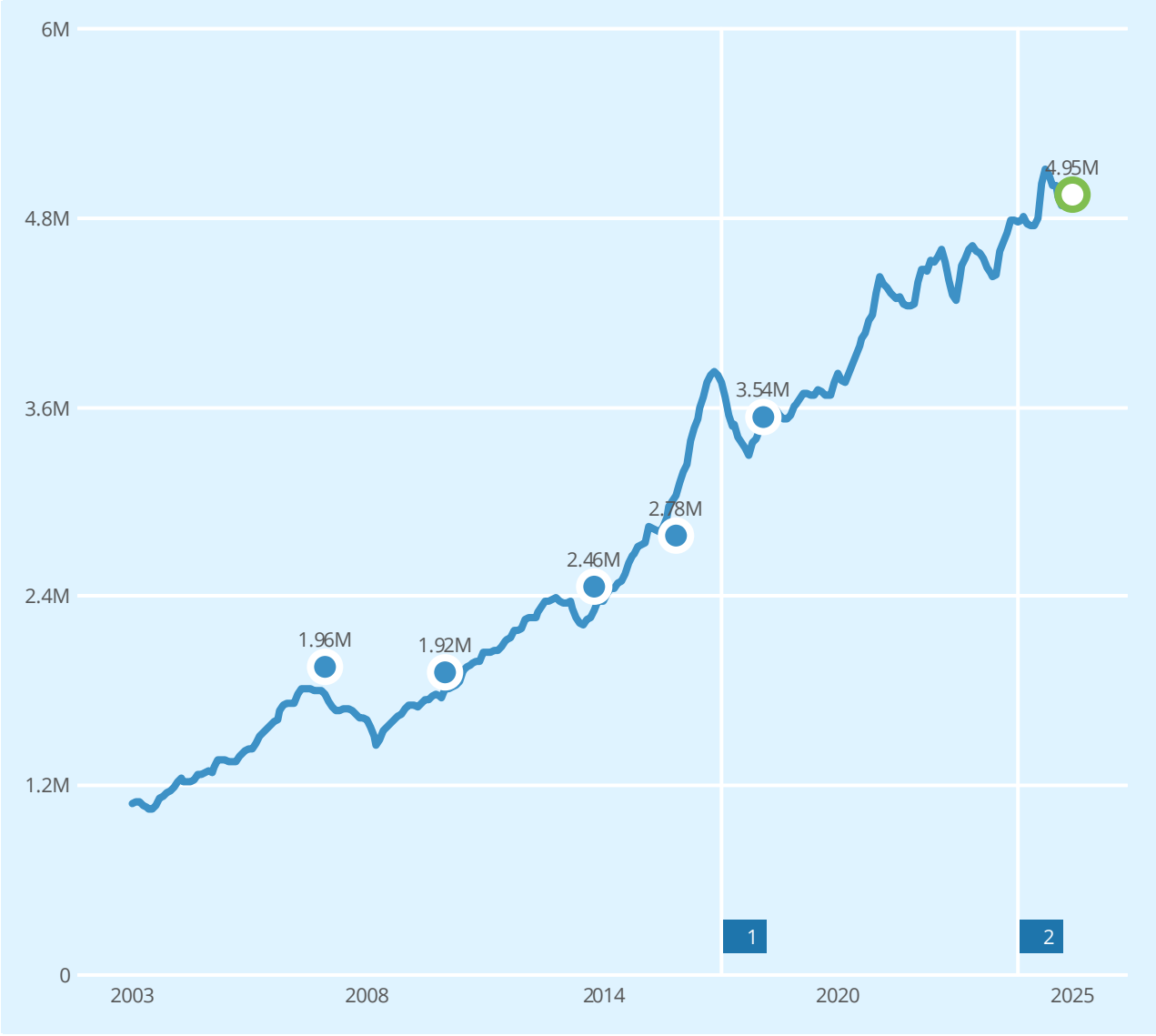
Meget pen 2-roms loftsleilighet. Soverom vendt mot stille bakgård. Hems. Gulvareal: 49 kvm. IN-ordning.

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

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

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

Historiske omsetninger



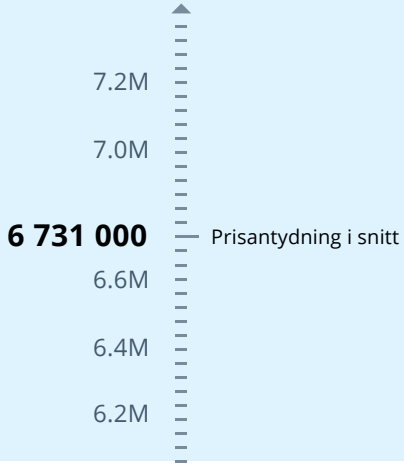
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.04.2018	16.04.2018	03.08.2018	3 150 000	3 450 000	91 137	3 541 137
12.02.2016	16.03.2016	04.05.2016	2 600 000	2 680 000	102 629	2 782 629
08.03.2014	18.03.2014	11.06.2014	2 300 000	2 350 000	111 513	2 461 513
30.07.2010	09.08.2010	07.09.2010	1 790 000	1 820 000	96 619	1 916 619
16.08.2007	17.09.2007	08.11.2007	1 900 000	1 850 000	107 114	1 957 114

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 12 grunnkrets nå

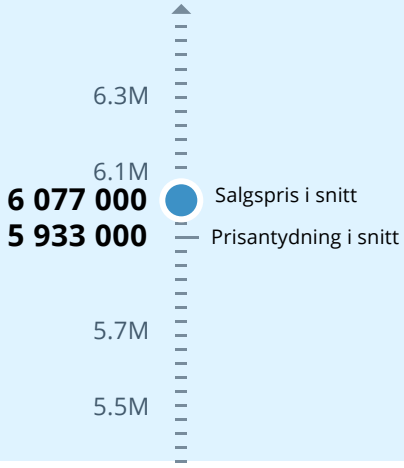
13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 12 grunnkrets siste 3 mnd

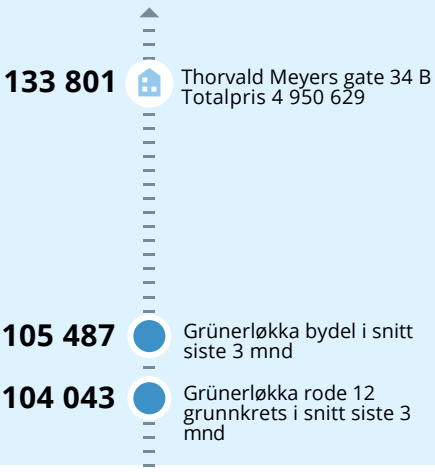
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Thorvald Meyers gate 34 B, 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 476
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2518 **Referansenummer:** KL6478

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms loftsleilighet i klassisk bygård med sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka.

Leiligheten har 2 takoppløft med vertikale vinduer, takvinduer, synlige takbjelker og takhøyde på opptil 4,25 m.

Det er opplyst at leiligheten ble etablert i 1999.

Boligens gulvareal sett bort fra skråtak er på 43 m².

I tillegg kommer hems med ikke måleverdig areal på 6 m².

Leiligheten består av entrè, stue/kjøkken, bad/wc og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 3 m².

Eier opplyser om blant annet følgende oppgraderinger:

- Oppgradering av kjøkkeninnredningen i 2023 og 2025.
- Oppgradering av sanitærutstyr og innredning i 2021.
- Måltilpasset garderobeskap på soverommet i 2020.
- Nytt Velux takvindu på hemsen i 2019.
- Ny parkett i 2017.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

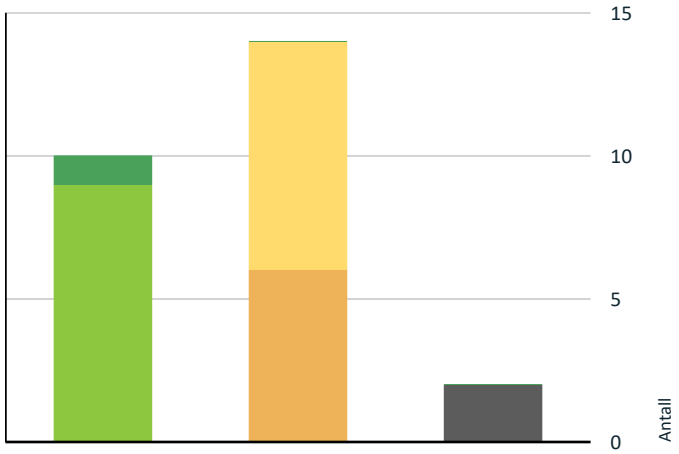
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

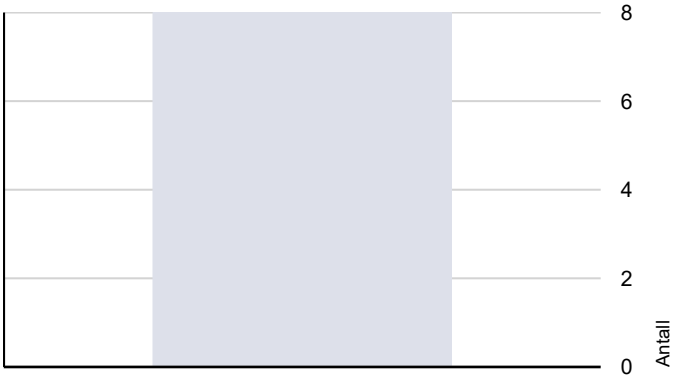
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 5 etasjer og kjeller. Bygårder fra forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger og konsoller. Takkonstruksjonen er utført som valmtak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass antatt fra 1999.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Velux takvindu på hemsen med 3-lags isolerglass fra 2019.

TG 2 Takvinduer

Velux takvindu med 2-lags isolerglass antatt fra 1999 på soverommet.
Eldre Velux takvindu med enkelt glass på kjøkkenet.
Vinduene er kun besiktiget innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Det er tegn på innvendig kondensering på soveromsvinduet.
Kondensering på vinduer innvendig kommer av høy luftfuktighet og manglende luftutskifting.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av takvinduer er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting av eldre vindu nærmer seg. Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventileringen. Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav eikeparkett fra 2017.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om nymalte veggoverflater i 2018-2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe gulvknirk og noe heksesot/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må males for å fjerne heksesot/støvkondens og nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet i stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkkenet. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Sambatrapp til hemsen. Støpt trapp i oppgangen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen til hemsen er ikke utstyrt med rekkverk og eier opplyser at rekkverket ligger i boden. Da hemsen ikke er oppholdsrom vurderes manglende rekkverk som mindre alvorlig.
Trappen i oppgangen er ikke utstyrt med håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk og håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører.

Tilstandsrapport

TG 1 Garderober

Måltilpasset garderobeskap på soverommet.
Levert og montert av Garderobegutten AS i 2020.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte og malte vegger samt noe glassbyggerstein.
Nedforet malt himling med innfelte downlights.
Eier opplyser om nymalte vegger i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje. Det er påvist enkelte riss og noe avvik i flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i fuger kan indikere bakenforliggende skader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk men ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Rørgjennomføringer under servanten har ikke tilstrekkelig tetting og glassbyggerstein er ikke en vanntett konstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og eventuell membranløsning. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør vurderes å installere dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbar glassvegg.
- Servantseksjon med skuffer og porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.

Det er opplyst om ny dusjvegg og speilskap i 2021 samt nytt dusjbatteri og dusjgarnityr.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og laminatplater mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.
Kjøkkenet er utstyrt med:
- Vaskemaskin.
- Oppvaskmaskin.
- Frittstående vinskap.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøl og frys.

Det er opplyst om oppgradering med nye benkeplater, oppvaskkum, blandebatteri, håndtak og skuffeseksjon i 2023 samt nymalte fronter i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør og plastrør.
Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er utstyrt med spalteventiler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder antatt på 120 liter fra 1999 er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det bør monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Fordelingskurser er sikret med 5 automatsikringer og 1 jordfeilautomat. Til sammen 6 fordelingskurser. Jordfeilbryter og jordsfeilvarsler. Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger for nye stikkontakter på kjøkken.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Felles brannvarslingsanlegg.

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

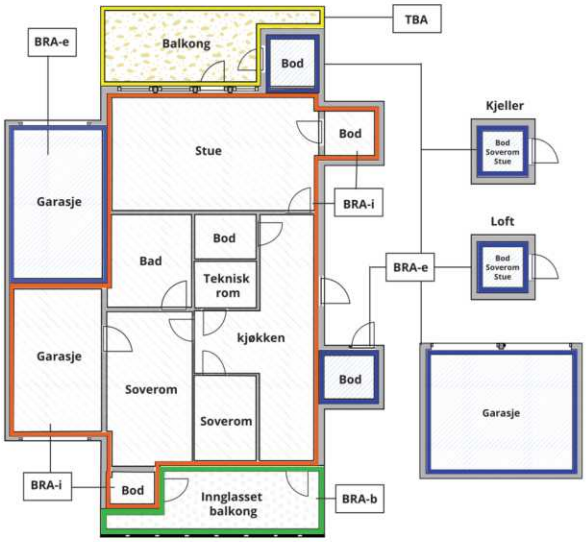
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. Etasje	37			37		6	43
Hems						6	6
Kjeller		3		3			3
SUM	**37**	**3**				**12**	**52**
SUM BRA	**40**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/wc, soverom		
Hems	Lagerrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten har gulvareal på 43 m² men 6 m² av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråtak.
Hemsen har gulvareal på 6 m² men arealet er ikke måleverdig på grunn av takhøyden.
Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 3 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Forhold rundt rømningsveier ivaretas av Borettslagets internkontroll.

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)
Leilighet	37	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Simen Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	476		0	422 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Thorvald Meyers gate 34 B, 0555 OSLO

Hjemmelshaver

THORVALD MEYERSGATE 34 BORETTSLAG

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/THORVALD MEYERSGATE 34 BORETTSLAG	981010159		Boligbyggelaget USBL	Jøssang Ingrid, Gulbrandsen Simen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 422 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	16.10.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KL6478

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250217

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Gulbrandsen	Ingrid Jøssang

Gateadresse
Thorvald Meyers gate 34B

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250217

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dusjsonen er oppgradert med ny innfellbar glassdør i dusj, nytt dusjbatteri og nytt dusjgarnityr i 2021 (egeninnsats). Flislagt deler av eksisterende gipsvegg i dusjsonen med bruk av firmaet Eco Maler AS. Malt veggene som ikke er flislagt med kalkmaling og malt taket med baderomsmaling (egeninnsats). Speilskap med lys fra 2021 (egeninnsats).
Arbeid utført av	Eco Maler AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Med ekstremvær så har det vært litt vann i kjelleren, i bodområde.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Veggedyr i leilighet. Utarbeidet og friskmeldt av Pelias norsk skadedyrkontroll AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av 2 stk. dobble stikkontakter m/jord under overskap i kjøkken. Av A&F elektro. Tilkoblingspunkt for ny installasjon i eksisterende stikkontakt under skap, kurs nr. 4 i sikringsskap. Det foreligger samsvarerklæring på dette. Det ble også installert lampe i taket på soverom. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarerklæring for.
Arbeid utført av	A & F elektro AS og Oslo Vest Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 306250217

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

Beskrivelse	Oppgradering av kjøkkeninnredningen i ca. 2023 og 2025. (Egeninnsats) Oppgraderingen gjort ca. 2023 består av: Laminat benkeplate og laminatplate på vegg, Nedfelt kompositttvask, Led-belysning fra philips, Blandebatteri, Kjøkkenventilator, Håndtak vil skuffer og skap, Fontene ble malt i 2025

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 faglært
Beskrivelse	Installere Velux takvindu på hems i 2019 gjort av spareeiendom.
Arbeid utført av	Spareiendom AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 306250217

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: 306250217

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
simen gulbrandsen	9cbc0ac050df635bd756c5d3f3592f6c8d1c267e	23.10.2025 10:37:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Jøssang	f6b9c5160611c4c575c696c28c4fea3ab4e99e63	23.10.2025 10:42:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250217

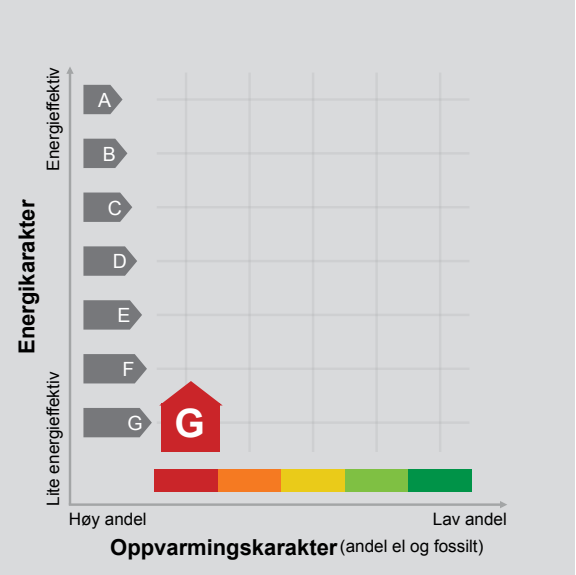
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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 34B
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	476
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80576773
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-181807
Dato	20.10.2025



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 5 750 kWh pr. år

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

5 750 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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Thorvald Meyersgate 34 borettslag	Vår ref.:	779/19	Fødselsdato eier:	22.12.1993
Thorvald Meyers gate 34 B	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	12.01.1995
0555 OSLO	Eiere:	Simen Gulbrandsen, Ingrid Jøssang		
Organisasjonsnr: 981 010 159	Andelsnr:	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 931

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 217
	Avdrag felleslån	109
	Avdrag IN-lån	-1 761
	Renter IN-lån	995
	Avdrag IN-lån	2 138
	Renter IN-lån	-819
	Renter felleslån	52

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	50 629	Gjeld siste årsoppg.:	54 775
Klient ajourf. lån:	5 475 417,50	Klient gj. s. årsoppg.:	2 006 763

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160107771, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 12.10.2025: 1 589 248

Andel av saldo: 39 281

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2032)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 500 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 183 361

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 12125354724, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 12.10.2025: 265 596

Andel av saldo: 11 348

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2032)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aleksander Løkke-Sørensen
Adresse:	Ola Narr 18
Postnr/-sted:	0564 OSLO
Telefon:	Mob.: 93856582
E-post:	brltmgt34@gmail.com

Boligopplysninger:

Thorvald Meyersgate 34 borettslag	Vår ref.:	779/19	Fødselsdato eier:	22.12.1993
Thorvald Meyers gate 34 B	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	12.01.1995
0555 OSLO	Eiere:	Simen Gulbrandsen, Ingrid Jøssang		
Organisasjonsnr: 981 010 159				

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	54 775	Andre inntekter:	1 084
Annen formue:	33 326	Utgifter:	3 361		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	440 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/476		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	422

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Frittstående borettslag

Trappevask er ikke inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har inngått rammeavtale med Rørleggersentralen for alle i Thv. Meyers gt.34. Kontakt styret for detaljer.

Eventuell eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Borettslaget er forsikret via Sameiet Thorvald Meyers gate 34 . Gjensidige, avtalenr 76357547

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

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



INNKALLING 2025

Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 09:00
Digitalt via Bonabo på 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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

Høringsperiode: 31.03.2025 09:00 - 01.04.2025 09:00

Stemmeperiode: 01.04.2025 12:00 - 04.04.2025 10:00

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 leder
- 5.2 Valg av varamedlem til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 31.03.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Kostnadene holdes uendret fra forrige styreperiode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Anniken Skarsbø (2023-2025)
Styremedlem, Jonas Engen Larsen (2024-2026)
Styremedlem, Stian Dahle (2024-2026) Valgt på ekstraordinær GF
Varamedlem, Kristin Emilie Wilberg (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Anniken Skarsbø stiller som kandidat som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Anniken Skarsbø velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Terje Skeie stiller som kandidat som varamedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Terje Skeie velges som varamedlem for 2 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**347 466**	**184 924**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	999 121	722 269
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-192 141	-190 026
Endringer i andre langsiktige poster	-375 051	-369 701
B. Årets endring disponible midler	**431 929**	**162 542**
C. Disponible midler	**779 395**	**347 466**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	785 872	559 577
Kortsiktig gjeld	-6 477	-212 110
C. Disponible midler	**779 395**	**347 466**

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

Resultatregnskap 2024 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 176 357	1 111 101	1 172 448	1 218 764
Sum leieinntekt		**1 176 357**	**1 111 101**	**1 172 448**	**1 218 764**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	199 999	0	0	0
Sum annen inntekt		**199 999**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 376 356**	**1 111 101**	**1 172 448**	**1 218 764**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	6 627	6 627	7 050
Styrehonorar	3	50 000	47 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	273 701	289 949	273 344	297 576
Kommunale avgifter/renovasjon		127 261	126 558	199 000	154 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 275	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 285	2 441	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	12 870	0	53 000	153 000
Revisjonshonorar		5 269	5 031	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		79 986	75 888	80 000	82 100
Andre honorar	9	12 700	9 063	10 000	10 000
TV/bredbånd		67 592	91 025	70 000	72 500
Forsikring		5 667	5 749	6 100	7 000
Andre kostnader	10	3 005	1 726	1 000	3 000
Sum kostnad		**654 661**	**661 057**	**756 571**	**843 726**
Driftsresultat før IN		**721 695**	**450 044**	**415 877**	**375 038**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		375 051	370 105	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 096 746**	**820 149**	**415 877**	**375 038**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 363	13 153	0	0
Rentekostnad		122 988	111 033	118 054	112 031
Netto finansposter		**97 625**	**97 880**	**118 054**	**112 031**
Årsresultat		**999 121**	**722 269**	**297 823**	**263 007**
Overført til/fra annen egenkapital		999 121	722 269	0	0
SUM OVERFØRINGER		**999 121**	**722 269**	**0**	**0**

Balanse 2024 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	24 586 900	24 586 900
Sum anleggsmidler		**24 586 900**	**24 586 900**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 952	8 869
Forskuddsbetalte kostnader		11 704	10 982
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		770 216	539 725
Sum omløpsmidler		**785 872**	**559 577**
SUM EIENDELER		**25 372 772**	**25 146 477**

Balanse 2024 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		**1 900**	**1 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 555 520	8 556 399
Sum opptjent egenkapital		**9 555 520**	**8 556 399**
Sum egenkapital	**11**	**9 557 420**	**8 558 299**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 006 763	2 198 904
Borettsinnskudd		9 885 000	9 885 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	3 917 112	4 292 163
Sum langsiktig gjeld		**15 808 875**	**16 376 067**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 852	11 108
Påløpne renter		625	1 003
Annen kortsiktig gjeld		0	199 999
Sum kortsiktig gjeld		**6 477**	**212 110**
Sum gjeld		**15 815 352**	**16 588 178**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 372 772**	**25 146 477**
Pantstillelser	13	15 808 875	16 376 067

Sted:_____ Dato:_____

Anniken Skarsbø Styreleder	Jonas Engen Larsen Styremedlem	Stian Dahle Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	860 400	811 668
3650 Innkrevde felleskostn. renter	121 875	110 402
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	194 082	189 032
Sum	**1 176 357**	**1 111 101**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	199 999	0
Sum	**199 999**	**0**

Inntektsføring av avsetning til foreldet faktura, etter tvist med Sameiet Thorvald Meyersgate 34.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	6 627
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	47 000
Sum	**57 050**	**53 627**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 586 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 586 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 586 900
Anskaffelsesår :	1999
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 19 andeler. G.nr 228, b.nr 476 i Oslo kommune. Eiertomt på 422 kvm, utgjør kr 4 425 642 av byggets verdi.
Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 76357547.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	9 909
6360 Annet renhold	0	8 500
6361 Fast renhold	35 709	34 073
6364 Matteleie	5 007	4 783
6392 Containerleie/tømming	0	4 900
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	641	0
6398 Felleskostnader	232 344	227 784
Sum	**273 701**	**289 949**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens, Bevar Vedlikehold	7 275	0
Sum	**7 275**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	978	240
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	545	0
6552 Driftsmateriell	762	2 201
Sum	**2 285**	**2 441**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	10 175	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 695	0
Sum	**12 870**	**0**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 700	9 063
Sum	**12 700**	**9 063**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	569	640
7770 Betalingskostnader	942	991
7772 Omkostninger inkasso	209	0
7773 Omkostninger innkreving	1 189	236
7795 Husleietap	96	-140
Sum	**3 005**	**1 726**

Note 10 - Andre kostnader

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 900	0	1 900
Sum innskutt egenkapital	**1 900**	**0**	**1 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 556 399	999 121	9 555 520
Sum opptjent egenkapital	**8 556 399**	**999 121**	**9 555 520**
Sum egenkapital	**8 558 299**	**999 121**	**9 557 420**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Rep av tårn/utbedring av leilighet vannskader	
Lånenummer:	**12125354724**	**15160107771**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2006
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2032	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	14 206 489
Lånesaldo 01.01:	314 862	1 884 042
Avdrag i perioden:	27 512	164 628
Lånesaldo 31.12:	**287 349**	**1 719 414**
Saldo 5 år frem i tid:	123 228	737 361
Andelssaldo 01.01:	0	4 292 163
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	375 051
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 917 112**
Sum pantegjeld for lån:	**287 349**	**5 636 526**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125354724	3	19 041	57 123
	1	18 416	18 416
	3	15 964	47 892
	2	15 347	30 694
	1	15 042	15 042
	2	14 738	29 476
	3	12 894	38 682
	3	12 582	37 746
	1	12 278	12 278
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160107771	1	310 204	310 204
	1	301 097	301 097
	2	246 899	493 798
	1	158 391	158 391
	1	110 512	110 512
	1	100 927	100 927
	1	78 682	78 682
	1	68 664	68 664
	1	51 821	51 821
	1	42 498	42 498
	1	2 474	2 474
	1	347	347

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	5 923 875
Innskuddskapital	9 885 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 808 875**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 586 900**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Bokført borettsinnskudd er kr. 9 885 000,-. Pantobligasjonen lyder på kr. 9 883 100,-.

Resultat og balanse med noter for Thorvald Meyersgate 34 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Styreleder	Anniken Skarsbø (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Stian Dahle (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Jonas Engen Larsen (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Thorvald Meyersgate 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thorvald Meyersgate 34 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6U3NE-R73G9-R197A-WHWY8-Y7X81-AJRW3

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6U3NE-R73G9-R197A-WHWY8-Y7X81-AJRW3

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
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 17:26:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6U3NE-R73G9-R197A-WHWY8-Y7X81-AJRW3

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 - Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anniken Skarsbø
Styremedlem, Stian Dahle
Styremedlem, Jonas Engen Larsen
Varamedlem, Kristin Emilie Wilberg

Styret i Thorvald Meyersgate 34 borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Thorvald Meyersgate 34 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Thorvald Meyersgate 34 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981010159

Thorvald Meyersgate 34 borettslag består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Thorvald Meyersgate 34 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76357547. 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.

Thorvald Meyersgate 34 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Ettersyn av brannalarmanlegg i regi av Schneider Electric
- Kontroll av nødlys i oppganger
- Kontroll av dører i oppganger og utganger
- Gjennomført årlig egenkontroller av byggets stand og sikkerhet
- Inngått avtale om vedlikeholdsprogram for bygget, fra USBL.
- Gjennomført vedlikehold/tilstandsrapport på bygg med fokus på rør og kjeller

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt fokus på å redusere kostnadene for beboerne i en tid med høye renter og høy inflasjon. Ulike tiltak har blitt gjort i den sammenheng for å unngå å måtte øke felleskostnadene ytterligere. Vi har slitt med sykemelding og flytting slik at styret har i perioden ikke vært fulltallig. Vi oppfordrer beboere til å engasjere seg til å stille til valg ved fremtidige perioder.

Vi har begrenset utgiftene i 2024, for utenom kostnader som har vært nødvendige. I budsjettet fortsetter vi med sparing til nytt brannalarmanlegg og eventuelle vedlikeholdskostnader som fremkommer i forbindelse med vedlikeholdsrapporten fra USBL. Det er også valgt å ikke justere KPI for styrehonoraret dette året.

Vi har mottatt en vedlikeholdsrapport for bygget og det vil være nødvendig med tiltak spesielt for kjeller i første omgang. Det vil bli startet opp et forprosjekt for utredning av bæring og betong i kjeller hvor forprosjektet betales av borettslagets oppsparte midler. Mer informasjon kommer etter hvert som dette blir satt i gang.

Deli de Luca har slitt med ventilasjon siden dette ble ødelagt for to år siden. Vi er en del av et sameie sammen med næring og må hensynta også denne driften. Det har siste året sett på ulike løsninger for ventilasjon og kommet frem til løsning i bakgård, sannsynligvis mot sykkelstativene hvor det er minst sjenerende for støy og varme. Dette fordi løsning på tak og ut mot kjørevei ikke lar seg gjøre. Det settes inn støyreduserte ventilasjonsanlegg med lydisolerte plater, samt at de skrus ned på kveldstid og vil kun være aktiv i sommerperioden.

Vi minner som alltid om at alle må ta ansvar for brannsikkerhet i egen bolig og kontroll på at dere har tilstrekkelig med brannvarslere ettersom sentralvarsler reagerer på kun varme og ikke røyk. Bytte av brannslukningsapparat er den enkelte beboer selv pliktig til å kontrollere og bytte når de er gått ut. Gode tilbud på retur og kjøp av nytt apparat finner dere på blant annet Jernia.

Vi ser også på forsikringer og lån i det kommende året for å redusere kostnadene fremover. Ved å gjøre disse tiltakene har vi sluppet å sette opp felleskostnadene ytterligere, da vi ser at kostnadene ellers i samfunnet er økende. Dette er noe vi også tar med oss inn i 2025.

Vi vil også avholde en dugnad for å kunne ta i et tak i fellesområdene og få samlet beboerne til et hyggelig lag! Det er ikke satt av store midler til dette da det vil komme vedlikeholdskostnader mtp. bæring og rør. Vi ber likevel om innspill til hvordan vi kan gjøre bakgården til et hyggeligere sted, bedre utforming og kanskje noen med grønne fingre ønsker å ta ansvar for beplantningen? Mer informasjon om dette kommer.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Mandag 15.04.2024 kl. 10:00
Digitalt

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Generalforsamlingen avholdes digitalt via Bonabo på Usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål til styret i forkant av avstemming:
15.04.2024 kl. 10.00 - 16.04.2024 kl. 10.00
Periode for avstemming:
16.04.2024 kl. 12.00 - 19.04.2024 kl. 10.00.

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlem til styret

5.2 Valg av varamedlem til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 15.04.2024 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anniken Skarsbø (2023-2025)
Styremedlem, Jonas Engen Larsen (2022-2024)
Styremedlem, Anders-Emil Haslestad (2023-2025)
Varamedlem, Kristin Emilie Wilberg (2023-2024)

5.1 Valg av medlem til styret

Jonas Engen Larsen ønsker å stille til gjenvalg for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Jonas Engen Larsen velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Kristin Emilie Wilberg ønsker å stille til gjenvalg for 1 nytt år.

Forslag til vedtak: Kristin Emilie Wilberg velges som vara for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	184 924	168 215
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	722 269	616 749
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-190 026	-203 305
Endringer i andre langsiktige poster	-369 701	-396 735
B. Årets endring disponible midler	162 542	16 710
C. Disponible midler	347 466	184 924
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	559 577	390 153
Kortsiktig gjeld	-212 110	-205 229
C. Disponible midler	347 466	184 924

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

Resultatregnskap 2023 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 111 101	942 291	1 100 677	1 172 448
Sum leieinntekt		1 111 101	942 291	1 100 677	1 172 448
Sum inntekt		1 111 101	942 291	1 100 677	1 172 448
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 627	6 063	6 063	6 627
Styrehonorar	2	47 000	43 000	47 000	50 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	289 949	260 878	326 100	273 344
Kommunale avgifter/renovasjon		126 558	165 103	157 500	199 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 441	162	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	0	5 042	30 000	53 000
Revisjonshonorar		5 031	4 708	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		75 888	73 749	76 000	80 000
Andre honorar		9 063	7 656	10 000	10 000
TV/bredbånd		91 025	87 488	97 000	70 000
Forsikring		5 749	5 642	5 800	6 100
Andre kostnader		1 726	3 284	2 000	1 000
Sum kostnad		661 057	662 774	762 463	756 571
Driftsresultat før IN		450 044	279 517	338 214	415 877
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		370 105	396 735	0	0
Driftsresultat etter IN		820 149	676 252	338 214	415 877
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 153	7 508	0	0
Rentekostnad		111 033	67 010	87 000	118 054
Netto finansposter		97 880	59 502	87 000	118 054
Årsresultat		722 269	616 749	251 214	297 823
Overført til/fra annen egenkapital		722 269	616 749	0	0
SUM OVERFØRINGER		722 269	616 749	0	0

Balanse 2023 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	24 586 900	24 586 900
Sum anleggsmidler		24 586 900	24 586 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 869	4 248
Forskuddsbetalte kostnader		10 982	24 740
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		539 725	361 166
Sum omløpsmidler		559 577	390 153
SUM EIENDELER		25 146 477	24 977 053

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 556 399	7 834 130
Sum opptjent egenkapital		8 556 399	7 834 130
Sum egenkapital	7	8 558 299	7 836 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	2 198 904	2 388 930
Borettsinnskudd		9 885 000	9 885 000
IN nedbetalt fellesgjeld	8	4 292 163	4 661 864
Sum langsiktig gjeld		16 376 067	16 935 794
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 108	4 708
Påløpne renter		1 003	517
Annen kortsiktig gjeld		199 999	200 004
Sum kortsiktig gjeld		212 110	205 229
Sum gjeld		16 588 178	17 141 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 146 477	24 977 053
Pantstillelser	9	16 376 067	16 935 794

Sted:_____ Dato:_____

Anniken Skarsbø	Anders-Emil Haslestad	Jonas Engen Larsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	811 668	670 866
3650 Innkrevde felleskostn. renter	110 402	66 353
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	189 032	205 073
Sum	1 111 101	942 291

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 627	6 063
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	47 000	43 000
Sum	53 627	49 063

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 586 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 586 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 586 900
Anskaffelsesår :	1999
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 19 andeler. G.nr 228, b.nr 476 i Oslo kommune. Eiertomt på 422 kvm, utgjør kr 4 425 642 av byggets verdi.
Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 76357547.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	9 909	57 554
6360 Annet renhold	8 500	0
6361 Fast renhold	34 073	32 175
6364 Matteleie	4 783	4 515
6392 Containerleie/tømming	4 900	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	794
6398 Felleskostnader	227 784	165 840
Sum	289 949	260 878

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	240	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	114
6552 Driftsmateriell	2 201	48
Sum	2 441	162

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	0	3 717
6641 Malerarbeider	0	1 325
Sum	0	5 042

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

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 900	0	1 900
Sum innskutt egenkapital	1 900	0	1 900
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 834 130	722 269	8 556 399
Sum opptjent egenkapital	7 834 130	722 269	8 556 399
Sum egenkapital	7 836 030	722 269	8 558 299

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	12125354724	15160107771
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2006
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2032	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	14 206 489
Lånesaldo 01.01:	342 015	2 046 915
Avdrag i perioden:	27 153	162 873
Lånesaldo 31.12:	314 862	1 884 042
Saldo 5 år frem i tid:	160 165	958 306
Andelssaldo 01.01:	0	4 661 864
Innbetalt IN i perioden:	0	404
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	370 105
Andelssaldo 31.12:	0	4 292 163
Sum pantegjeld for lån:	314 862	6 176 205

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125354724	3	20 864	62 592
	1	20 180	20 180
	3	17 492	52 476
	2	16 816	33 632
	1	16 483	16 483
	2	16 149	32 298
	3	14 129	42 387
	3	13 787	41 361
	1	13 453	13 453
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160107771	1	339 905	339 905
	1	329 926	329 926
	2	270 539	541 078
	1	173 557	173 557
	1	121 093	121 093
	1	110 590	110 590
	1	86 215	86 215
	1	75 239	75 239
	1	56 782	56 782
	1	46 567	46 567
	1	2 710	2 710
	1	380	380

Langsiktig gjeld

Informasjon om lånet

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	6 491 067
Innskuddskapital	9 885 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	16 376 067
Bokført verdi av pantsatt eiendom	24 586 900

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Bokført borettsinnskudd er kr. 9 885 000,-. Pantobligasjonen lyder på kr. 9 883 100,-.

Resultat og balanse med noter for Thorvald Meyersgate 34 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Styreleder	Anniken Skarsbø (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Anders-Emil Haslestad (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Jonas Engen Larsen (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Thorvald Meyersgate 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thorvald Meyersgate 34 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo document key: ESNFI-0GH7A-U1AO2-ISYTF-BGI5V-0GG05

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ESNFI-0GH7A-U1AO2-ISYTF-BGI5V-0GG05

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-20 15:59:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ESNFI-0GH7A-U1AO2-ISYTF-BGI5V-0GG05

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 - Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anniken Skarsbø
Styremedlem, Jonas Engen Larsen
Styremedlem, Anders-Emil Haslestad
Varamedlem, Kristin Emilie Wilberg

Styret i Thorvald Meyersgate 34 borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Thorvald Meyersgate 34 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Thorvald Meyersgate 34 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981010159
Thorvald Meyersgate 34 borettslag består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Thorvald Meyersgate 34 borettslag er fullverdiforsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet, avtalenr Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet. 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.

Thorvald Meyersgate 34 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Ettersyn av brannalarmanlegg i regi av Schneider Electric
- Byttet nødlys i oppganger og kontroll av dette
- Gjennomført årlig egenkontroller av byggets stand og sikkerhet
- Inngått avtale om vedlikeholdsprogram for bygget, fra USBL.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt fokus på å redusere kostnadene for beboerne i en tid med øke renter og høy inflasjon. Ulike tiltak har blitt gjort i den sammenheng for å unngå å måtte øke felleskostnadene ytterligere.

Vi har begrenset utgiftene i 2023, for uten om kostnader som har vært nødvendige, herunder kontroll og bytte av nødlys i oppganger, mindre vedlikeholdsarbeid på dører og boder. I budsjettet fortsetter vi med sparing til nytt brannalarmanlegg og eventuelle vedlikeholdskostnader som fremkommer i forbindelse med vedlikeholdsrapporten fra USBL som kommer i løpet av året. Vi har også endret til en rimeligere og raskere internettleverandør som gir større valgfrihet til beboerne, fremfor løsninger som ikke alle benytter seg av.

Kostnadene til vann og renovasjon har økt det siste året. Til dette har vi justert antall tømminger av de felles avfallsbeholderene. Vi ber om tilbakemelding på dette dersom beboerne ser at vi kan klare oss med mindre eller har behov for flere tømminger. Viser øvrig til at avfall for flytting/oppussing er beboerens eget ansvar og skal ikke belaste felles avfallshåndtering.

Vi minner også om at alle må ta ansvar for brannsikkerhet i egen bolig og kontroll på at dere har tilstrekkelig med brannvarslere ettersom sentralvarsler reagerer på kun varme og ikke røyk. Bytte av brannslukningsapparat er den enkelte beboer selv pliktig til å kontrollere og bytte når de er gått ut. Gode tilbud på retur og kjøp av nytt apparat finner dere på blant annet Jernia.

Vi ser også på muligheten for bedre tilbud på forsikringer i det kommende året for å redusere kostnadene fremover. Ved å gjøre disse tiltakene har vi sluppet å sette opp felleskostnadene ytterligere, da vi ser at kostnadene ellers i samfunnet er økende. Dette er noe vi også tar med oss inn i 2024. Dette betyr at vi vil prioritere nødvendig vedlikehold, og ikke investeringer som gir økte felleskostnader eller kapitalinnkreving. Vi er et lite borettslag og få enheter å fordele kostnadene på dersom det må gjøres vedlikehold eller utbedringer på bygg. Vi ber derfor om å ha dette i minne når dere melder inn saker til styret som omhandler saker som vil medføre kostnader (utover nødvendig vedlikehold).

Vi vil også avholde en dugnad for å kunne ta i et tak i fellesområdene og få samlet beboerne til et hyggelig lag! Mer informasjon om dette kommer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Thorvald Meyersgate 34 borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra digital ordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag
31.03 - 04.04.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anniken Skarsbø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 5

Vedtak:
Tatt til orientering.

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 i innkallingen.
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Anniken Skarsbø stiller som kandidat som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Anniken Skarsbø for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Terje Skeie stiller som kandidat som varamedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble:Terje Skeie for 2 år.

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Anniken Skarsbø (2025-2027)
Styremedlem, Jonas Engen Larsen (2024-2026)
Styremedlem, Stian Dahle (2024-2026)
Varamedlem, Terje Skeie (2025-2027)

Protokoll for Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Anniken Skarsbø (sign.)	04.04.2025



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Fredag 03.10.2025 kl. 09:00
Digitalt via Bonabo på 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 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.

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Tidspunkt: 03.10.2025 kl 09.00 - 08.10.2025 kl.23.00

Sted: Digitalt via Bonabo på usbl.no

Høringsperiode: 03.10.2025 kl 09:00 - 06.10.2025 kl 12.00

Stemmeperiode: 06.10.2025 kl 14:01 til 08.10.2025 kl 23:00

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 Valg

2.1 Valg av styreleder frem til generalforsamling 2027

2.2 Valg av styremedlem frem til generalforsamling 2027

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styreleder og styremedlem

De siste årene har det vært vanskelig å få beboere til å stille til valg i styret i borettslaget og sameiet. Vi har derfor hatt styremedlemmer som har tatt vervet kun for å oppfylle kravene til antall medlemmer, men at styreleder har måttet driftet borettslaget alene. Fremover vil det gjøres utredning for kjeller og rør-stsystem for borettslaget/sameiet. Det vil derfor kreve mye mer arbeid for styret rund dette, samt den vanlige driften. Dette er avgjørelser rundt forhold som styreleder ikke bør ta alene. Ettersom det ikke er noen i borettslaget som har meldt interesse for å sitte i styret, så har styreleder engasjert en ekstern til å bistå som styreleder i perioden for å få et velfungerende styre som kan ta gode vurderinger og valg i en slik prosess. Aleksander Løkke-Sørensen er villig til å bistå oss i dette arbeidet og stille til valg som styreleder for gjennomføring av dette sammen med Anniken og Stian som styremedlem. Jonas ønsker ikke lengre å være i styret og trer derfor ut av dette vervet.

Aleksander jobber i Obos sammen med Anniken og har god kjennskap til forvaltning av borettslag og sameier. Privat jobber han som styreleder i to store borettslag på Carl Berner og Grunerløkka og har lang erfaring med flere ulike renovasjons- og rehabiliteringsprosjekter. Han har i tillegg fagbrev som elektriker og har god kjennskap til byggebransjen og ulike tekniske anlegg. Han anses derfor som en god kandidat til å bistå styret i denne prosessen med god kjennskap til ulike tilbydere og pris på arbeidet som skal utføres. Styret ønsker derfor å innstille Aleksander som styreleder i borettslaget og sameiet og at Anniken går over til å bli styremedlem i perioden.

Borettslaget vil ikke få økte kostnader i forbindelse med å engasjere ekstern styreleder, ved at styreleder får betalt av styrets honorar og budsjett går ikke utover dette. Dette medfører at det ikke er mye honorar igjen til resterende medlemmer, men dette er resten av styret villig til å godta for å få den bistanden som er nødvendig og for å spare kostnadene til borettslaget/sameiet.

Det avholdes derfor ekstraordinær generalforsamling for avstemming av ny styreleder, styremedlem og fastsettelse av honorar til ekstern styreleder. Styret innstilling er å stemmer for forslag til vedtakene.

2.1 Valg av styreleder frem til generalforsamling 2027

Forslag til vedtak: Aleksander Løkke-Sørensen velges som styreleder i perioden 2025 til 2027.
Styret får fullmakt til å inngå avtale med ekstern styreleder som vil motta et årlig honorar på kr 35.000,-.
Styrelederhonorar indeksreguleres årlig.

Styrets innstilling: Styret innstilling er å stemmer for forslag til vedtak.

2.2 Valg av styremedlem frem til generalforsamling 2027

Forslag til vedtak: Anniken Skarsbø velges som styremedlem i perioden 2025 til 2027.

Styrets innstilling: Styret innstilling er å stemmer for forslag til vedtak.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Thorvald Meyersgate 34 borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Fredag 03.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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



INNKALLING 2025

Sameiet Thorvald Meyersgate 34

Mandag 31.03.2025 kl. 09:00
Digitalt via Bonabo på 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.

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 Sameiet Thorvald Meyersgate 34

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

Høringsperiode: 31.03.2025 09:00 - 01.04.2025 09:00

Stemmeperiode: 01.04.2025 12:00 - 04.04.2025 10:00

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 leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlem til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 31.03.2025 kl. 09:00 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. Kostnadene holdes uendret fra forrige styreperiode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 47.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Anniken Skarsbø (2023-2025)
Styremedlem, Stian Dahle (2024-2026)
Styremedlem, Jonas Engen Larsen (2023-2025)
Styremedlem, Thomas Johansen (2023-2025)
Varamedlem, Kristin Emilie Wilberg (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Anniken Skarsbø stiller som kandidat som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Anniken Skarsbø velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Engen Larsen stiller som kandidat som styremedlem for 2 år.
Thomas Johansen stiller som kandidat som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Jonas Engen Larsen og Thomas Johansen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

Terje Skeie stiller som kandidat som varamedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Terje Skeie velges som varamedlem for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**124 514**	**64 179**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	49 787	60 335
B. Endring arbeidskapital	**49 787**	**60 335**
C. Arbeidskapital	**174 301**	**124 514**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	216 314	186 043
Kortsiktiggjeld	-42 013	-61 529
C Arbeidskapital	**174 301**	**124 514**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Thorvald Meyersgate 34

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	319 008	312 744	319 000	350 900
Sum leieinntekt		**319 008**	**312 744**	**319 000**	**350 900**
Sum inntekt		**319 008**	**312 744**	**319 000**	**350 900**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 627	6 204	6 204	6 700
Styrehonorar	2	47 000	44 000	47 000	47 000
Driftskostnad					
Energikostnad		17 501	18 891	17 000	20 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	38 250	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	5 938	21 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 507	3 085	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	11 392	44 121	51 500	61 000
Revisjonshonorar		4 518	4 315	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		9 256	8 782	9 500	10 000
Andre honorar		0	0	3 000	3 000
Forsikringer		141 085	132 039	141 091	163 000
Andre kostnader	7	1 258	956	1 000	1 000
Sum kostnad		**288 580**	**268 330**	**304 295**	**324 900**
Driftsresultat		**30 428**	**44 414**	**14 705**	**26 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 359	15 922	0	0
Netto finansposter		**-19 359**	**-15 922**	**0**	**0**
Årsresultat		**49 787**	**60 335**	**14 705**	**26 000**
Overført sameiekapital		49 787	60 335	0	0
SUM OVERFØRINGER		**49 787**	**60 335**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Thorvald Meyersgate 34

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 996	2 996
Forskuddsbetalte kostnader		40 051	35 272
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		173 267	147 775
Sum omløpsmidler		**216 314**	**186 043**
SUM EIENDELER		**216 314**	**186 043**

Balanse 2024 Sameiet Thorvald Meyersgate 34

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		174 301	124 514
Sum opptjent egenkapital		**174 301**	**124 514**
Sum egenkapital	**8**	**174 301**	**124 514**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 051	59 411
Annen kortsiktig gjeld		1 962	2 118
Sum kortsiktig gjeld		**42 013**	**61 529**
Sum gjeld		**42 013**	**61 529**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**216 314**	**186 043**

Sted:_____ Dato:_____

Anniken Skarsbø
Styreleder

Thomas Johansen
Styremedlem

Jonas Engen Larsen
Styremedlem

Stian Dahle
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.

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	319 008	312 744
Sum	**319 008**	**312 744**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 627	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	47 000	44 000
Sum	**53 627**	**50 204**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	38 250	0
Sum	**38 250**	**0**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 507	0
6552 Driftsmateriell	0	3 085
Sum	**5 507**	**3 085**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	10 000
6602 Vedlikehold VVS	3 313	18 124
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 079	7 667
6648 Vedlikehold dører og porter	0	8 330
Sum	**11 392**	**44 121**

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	917	920
7773 Omkostninger innkreving	340	36
Sum	**1 258**	**956**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	124 514	49 787	174 301
Sum opptjent egenkapital	**124 514**	**49 787**	**174 301**
Sum egenkapital	**124 514**	**49 787**	**174 301**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Thorvald Meyersgate 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Thorvald Meyersgate 34

Styreleder	Anniken Skarsbø (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Jonas Engen Larsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Thomas Johansen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Stian Dahle (sign.)	10.03.2025

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 Sameiet Thorvald Meyersgate 34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgate 34 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 Dokumentnøkkel: WT7HU-PL90G-K7VED-8ZJI7-JLAD5-E403Z

© 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 Dokumentnøkkel: WT7HU-PL90G-K7VED-8ZJI7-JLAD5-E403Z

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
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 17:26:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WT7HU-PL90G-K7VED-8ZJI7-JLAD5-E403Z

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 - Sameiet Thorvald Meyersgate 34

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anniken Skarsbø
Styremedlem, Stian Dahle
Styremedlem, Jonas Engen Larsen
Styremedlem, Thomas Johansen
Varamedlem, Kristin Emilie Wilberg

Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 34 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Thorvald Meyersgate 34 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. Sameiet Thorvald Meyersgate 34 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 985241295

Sameiet Thorvald Meyersgate 34 består av 1 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Thorvald Meyersgate 34 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76357547. 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.

Sameiet Thorvald Meyersgate 34 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Ettersyn av brannalarmanlegg i regi av Schneider Electric, næring er ansvarlig for sin del.
- Kontroll av dører i oppganger og utganger, næring er ansvarlig for sin del.
- Gjennomført årlig egenkontroller av byggets stand og sikkerhet.
- Inngått avtale om vedlikeholdsprogram for bygget, fra USBL.
- Gjennomført vedlikehold/tilstandsrapport på bygg med fokus på rør og kjeller for hele bygningsmassen.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt fokus på å unngå økning av kostnadene. Vi har slitt med sykemelding og flytting slik at styret har i perioden ikke vært fulltallig.

Vi har begrenset utgiftene i 2024, for utenom kostnader som har vært nødvendige. I budsjettet fortsetter vi med sparing ulike vedlikeholdskostnader som fremkommer i forbindelse med vedlikeholdsrapporten fra USBL. Det er også valgt å ikke justere KPI for styrehonoraret dette året.

Vi har mottatt en vedlikeholdsrapport for bygget og det vil være nødvendig med tiltak spesielt for kjeller i første omgang. Det vil bli startet opp et forprosjekt for utredning av bæring og betong. Kostnader til dette må fordeles mellom sameierne. Det vil komme en del kostnader de kommende årene som følge av dette, som er nødvendig på bakgrunn av at det ikke er gjort tilstrekkelige tiltak foregående år. Næring og borettslag går i dialog om hvordan dette skal gjøres.

Deli deluca har slitt med ventilasjon siden dette ble ødelagt for to år siden. Vi er en del av et sameie sammen med næring og borettslaget må hensynta også denne driften. Det har siste året sett på ulike løsninger for ventilasjon og kommet frem til løsning i bakgård, sannsynligvis mot sykkelstativene hvor det er minst sjenerende for støy og varme. Dette fordi løsning på tak og ut mot kjørevei ikke lar seg gjøre. Det settes inn støyreduserte ventilasjonsanlegg med lydisolerte plater, samt at de skrus ned på kveldstid og vil kun være aktiv i sommerperioden. Inngåelse av avtale er pågående.

Vi minner som alltid om at alle sameierne ta ansvar for brannsikkerhet i sine deler.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær digital generalforsamling 15-19.04.24
i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anniken Skarsbø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall med stemmerett: 7
Antall fullmakter: 0
Totalt: 7

Vedtak:
Tatt til orientering

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 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 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. Valg

5.1 Valg av medlem til styret

Jonas Engen Larsen ønsker å stille til gjenvalg for 2 nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Engen Larsen for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Kristin Emilie Wilberg ønsker å stille til gjenvalg for 1 nytt år.

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Emilie Wilberg for 1 år.

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Anniken Skarsbø (2023-2025)
Styremedlem, Jonas Engen Larsen (2024-2026)
Styremedlem, Anders-Emil Haslestad (2023-2025)
Varamedlem, Kristin Emilie Wilberg (2024-2025)

Protokoll for Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Anniken Skarsbø (sign.)	19.04.2024

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET THV. MEYERS GATE 34

Sist endret på generalforsamling 4.4.2013

1) Beboerne plikter å følge offentlige påbud og forbud som f.eks. gjeldende brannforskrifter. Dette betyr blant annet at det er forbudt å ha ting stående i fellesarealer som trapp og korridorer. Dette er rømningsveier, og ved en brann blir strømmen tatt. Snubler man i ting (sko, «pynt», barnevogner, sykler, møbler, materialer, malingsspann etc. som står i korridorer/trapper, kan verdifulle sekunder som kan avgjøre om man kommer seg ut i tide eller ei, gå tapt. Regelovertredelser kan bøtelegges av Brannvesenet. Andelseier betaler.

2) Det er forbudt å lagre ting i kjelleren utenfor bodene. Regelovertredelser kan bøtelegges av Brannvesenet. Andelseier betaler.

3) Beboere plikter å ta hensyn til og verne borettslagets/sameiets bygning og fellesareal. Skader man oppgangen under ut- eller innflytting, plikte man å få dette reparert for egen regning.

4) Det er ikke tillatt å riste/banke tepper, sengetøy e.l. fra balkonger eller vinduer. Det samme gjelder i trapper og korridorer.

5) Klær kan ikke tørkes i vinduer, på balkonger e.l.

6) Utlufting av leiligheter kan ikke foregå mot felles oppgang, bare gjennom Flex-it ventilasjonsanlegg og åpning av vinduer ut mot gate/bakgård.

7) Beboerne må alltid ta hensyn til sine naboer. Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i leiligheter og fellesareal. I dette tidsrommet kan det heller ikke foregå drilling, snekring eller spilles høy musikk.

8) Bygningsmessige endringer i leilighetene som fjerning av vegger, utskifting av vinduer, entrédører e.l. kan ikke skje uten godkjenning fra borettslagets styre. Styret står ansvarlig overfor Plan- og Bygningsetaten i slike saker.

9) Det er forbudt å helle fugemasse, sement, maling, tapetklister eller andre kjemikalier i avløp. Dette gjelder både innen- og utendørs. Forårsaker man tilstopping av rørene, er den ansvarlige erstatningspliktig og må betale eventuelle reparasjoner. Restavfall etter oppussing må leveres på miljøstasjonen i Sofienbergparken.

10) Tomflasker, bokser og annet avfall skal kastes på dertil egnet sted. Returpunkt for glass og metall finner du på hjørnet av Thv. Meyers gate og Seilduksgata. Borettslaget plikter å kildesortere! Det gjelder både papir, matavfall, plast og annet restavfall. Blå og grønne kildesorteringsposer får du på ICA, Bunnpris, REMA etc. De er gratis.

11) Alle plikter å påse at dører og port er skikkelig låst når man har gått inn eller ut. Dette er særdeles viktig.

12) Det er ikke tillatt å parkere bil eller moped/motorsykkel i bakgård eller portrom.

13) Det er forbudt å røyke i oppgangen og i portrommet. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snus eller annet søppel i bakgården. Tyggegummi, sneiper, matavfall og snus kan ikke kastes i trapp eller fellesarealer. Aviser og reklame kan ikke ligge utenfor døra da det medfører stor brannfare. Kast dem i papir-containeren i portrommet.

14) Det er forbudt å grille på balkongene. Elektrisk bordgrill er tillatt, men selv det kan være brannfarlig. Ha brannslokningsapparat parat. Bruk av engangsgrill er både forbudt på balkonger og i bakgården.

15) Alle plikter å ha minst to brannvarslere skrudd fast i leiligheten. I tillegg skal alle leiligheter ha minst ett brannslokningsapparat. Det skal følge leiligheten. Apparatene skal snus og holdes opp ned ca 1 minutt hvert halvår.

16) Alle klager på brudd på ordensreglene skal rettes til styret skriftlig. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre sanksjoner og i graverende tilfeller utkastelse og pålagt salg.

17) Bruker man bakgården er det en selvfølge å ta hensyn til naboer og å rydde opp etter seg etterpå. Grillen skal rengjøres etter bruk.

18) Oppdager du noe som ikke fungerer eller er gått i stykker, kontakt snarest en i styret!

19) Alle har anledning til å vanne blomster, renske i blomsterbed og bidra til hyggelige fellesarealer! Velkommen til å gjøre en innsats for vårt felles bomiljø!

20) Borettslagets dugnad har pliktig fremmøte. Minst én person fra hver seksjon må stille. Ellers kan man ilegges avgift på kr. 500.-.

21) Ordensregler kan kun endres på generalforsamling.

Vedtekter for eierseksjonssameiet Thorvald Meyersgate 34

Vedtatt på konstituerende mote den 02.06.99. Endret sist på ordinært årsmøte 08.04.21

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Thorvald Meyersgt. 34. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 1 boligsamleseksjon og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingssøknad (se vedlagt kopi)

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen. gnr. 228. bnr. 476 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon og rett til bruk av de leiligheter/det lokale, som er knyttet til bruksenheten samt tilleggsareal iht. oppdelingssøknad. Hver seksjonseier plikter a overholde bestemmelsene som felger av oppdelingssøknad, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektenes § 2 kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

For å realisere forrige ledds forbud mot urimelig ulempe for de øvrige seksjoner er det for næringsseksjonene fastsatt maksimale tider for varelevering og henting av returemballasje/avfall. Vare- og avfallstransport skal ikke skje for kl. 07.30 hverdager og ikke for kl. 13.00 søn- og helligdager og ikke senere enn kl. 21.00 noen dag.

Fellesanleggene kan ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bade utvendig og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger. rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vannmålerne bestemmer fordeling av kostnader tilknyttet vann- og avløpsavgift ved kommunale avgifter. Sameiets faktureres for sin andel. Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrokene - som er arealbasert - i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Næringsseksjonene i 1. etasje (snr. 1 og 2) betaler alle utgifter til vedlikehold, snørydding, strøing, feiing og spyling av det areal den er tillagt enebruksrett til iht. § 20. 2. **ledd** nedenfor samt vedlikehold av samme seksjons fasader (inkl. dører og vinduer)

Boligseksjonen betaler utgiftene til drift og vedlikehold av eiendommens heiser. trappevask og vedlikehold av boligseksjonens utvendige fasade (inkl. vinduer) og fellesarealer.

I den grad eventuell eiendomsskatt for eiendommen av offentlig myndighet beregnes ulikt pr. sameierbrokdel for hhv. næringsseksjoner og boligseksjonene fordeles eiendomsskatten mellom disse ihht. slik ulik beregning.

Dersom næringsseksjonene for alt sitt avfall med relevante myndigheters samtykke besørger egen bortkjøring. betaler næringsseksjonene disse utgifter alene. og ingen del av eiendommens øvrige renovasjonsutgifter.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen. påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiet ansvar.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
Registrering m· seksjonseiere

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering

§ 7
S t y r e t

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med en varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt og fortrinnsvis fra en av næringsseksjonene

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal stå for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet. kan også tas av styre om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer fra minst to seksjonseiere er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(ne) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles.

1. Konstituering.
2. Regnskap med årsoppgjør (§ 44).
3. Valg av styremedlemmer.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§11
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslag.

Det kreves to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser. Det samme gjelder når tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 12
Om årsmøtet

Boligsamleseksjonen (snr. 3) har 3 stemmer og næringsseksjonene (snr. 1 og 2) har 1 stemme hver i årsmøtet. Er en seksjon eiet av flere. kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees a gjelde førstkommende årsmøte. med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet samtykker i det.

Styreleder og forretningsfører plikter å være på årsmøtet. med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameier.

§ 13

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14

Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for forretningsfører, fastsette denne lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at forretningsføreren oppfyller sine plikter, samt si opp eller avskjedige forretningsføreren.

Ansettelsen/engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som for ikke ved sameiets oppsigelse må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter. kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. jfr. Eierseksjonsloven.

Advarsel skal gis skriftlig om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere. kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner ~~§ 27.~~

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret. Eierne av næringsseksjonene har dog på fasaden utenfor seksjonen (vertikalt og horisontalt begrenset) rett til, for egen regning og etter at bygningsmyndighetenes forhåndsgodkjennelse er innhentet, å montere skilting for virksomheten i seksjonen.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18
Endringer av vedtekter

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 2. ;.ledd. § 3. § **12.** 1, setning. § 17. § 18 og § 20. 1 og 2. **ledd kan** kun endres ved enstemmighet

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Av hensyn til ensartet fasade kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendig endringer av fasaden herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendig persienner, vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Næringsseksjonene har bruksrett til areal i gateplan mot Helgesensgt. 17 og Thorvald Meyersgt. 36 såfremt dette ikke strider mot offentlig ferdsel og forskrifter. Næringsseksjonene har adgang til å sette søppelkasser i portrom. eller på anvist plass innenfor portrom. Maximalt 4 stk. søppelkasser.

Boligseksjonen har bruksrett til gårdsplass med unntak av areal avsatt til søppelkasser for næringsseksjonene.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer herunder det felles uteareal og de deler av utearealet som den enkelte seksjonseier har bruksrett til

Bestemmelser vedrørende søppelhåndtering i sameiet

Området for søppelbeholdere går langs veggen mellomgang mellom bakport og "rampe" til bakgård.

Området regnes som en del av borettslagets bakgård. * Området er del av inngangsparti for B-seksjonen, og det skal til enhver tid taes hensyn til dette.

Næringsseksjonen gis bruksrett til halvparten av søppelområdet. * Både borettslag og næringsseksjon har rett til 3 stk beholdere med størrelse på inntil 1000 liter hver

Søppelområdet er forbeholdt containere/kasser for "papp/papir" og "restavfall"

Det gis ikke adgang til beholdere for glass, rene kompost- eller matavfallbeholdere, spesial- eller farlig avfall med bakgrunn i den forurensing, lukt og støy den medfører, og med hensyn til beboere, barn og dyr.

Slikt avfall henvises til de offentlige løsningene i nærheten.

Alle parter er pliktige til å holde det ryddig, og til enhver tid sørge for et innbydende område.

§21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter. **eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven. gjelder** bestemmelser i lov om eierseksjoner.

Vedtekter

For

Thorvald Meyersgate 34 Borettslag Org.nr.: 981 010 159

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. mai 2013.
Sist endret på generalforsamling 04.04.2022

1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Thorvald Meyersgate 34 Borettslag har forretningskontor i Oslo og er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2 Andeler og ansvar

Andelene lyder på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

3 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen kan eie mer enn én andel. Firmaer, organisasjoner, lag, mv., kan ikke eie andeler i borettslaget. Juridiske personer, etter borettslagslovens § 4-2, kan ikke eie andeler som gir rett til mer enn ti prosent av leilighetene.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

5 Godkjenning av ny andelseier

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen innen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenningen regnes for å være gitt. I meldingen

skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Styret skal nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Godkjenning kan, utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd, ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med, eller hadde felles husstand med andelseier da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

6 Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett. Andelseierne kan ikke gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

7 Framleie

Framleie krever styrets skriftlige godkjenning. Søknad om framleie skal sendes styret skriftlig, med navn på leietaker og leieperiode. Ingen kan flytte inn i framleid leilighet før skriftlig godkjenning foreligger.

Framleie er bare tillatt i tre år, og bare dersom eier har bodd i leiligheten minst ett av de to siste år. Det vil ikke bli gitt anledning til framleie ut over disse tre årene, med mindre andelshaver selv bor i leiligheten i minst ett år før ny framleie.

8 Pålegg om salg og fravikelse

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, samt brudd på husordensregler eller brann- og redningsetatens regler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren for den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

10 Styret

Laget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre styremedlemmer, med ett varamedlem. Funksjonstiden for styret og varamedlemmene er to år. Styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Styret velger selv nestleder og sekretær.

11 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

12 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to medlemmer stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene har samtykket,

1 ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten, eller

2 gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i punkt 1, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

13 Firmategning – representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

14 Generalforsamling

Borettslagets øverste myndighet er Generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen 31. mai.

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

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 (åtte), høyst 20 (tjue) dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det er fremsatt krav om dette senest åtte uker før generalforsamlingen. På generalforsamlingen kan det ikke fattes vedtak om andre saker enn dem som er skriftlig nevnt i innkallingen.

14.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal disse saker behandles:

1 Konstituering.
2 Årsmelding fra styret
3 Årsoppgjøret og spørsmål om anvendelse av overskudd/dekning av tap.
4 Spørsmål om ansvarsfrihet
5 Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
6 Godtgjøring til styret
7 Andre saker som er nevnt i innkallingen

14.2 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styreleder eller den generalforsamlingen godkjenner.

Med de unntakene som er nevnt i punkt 8 og 17, avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Hver eierandel har kun én stemme, selv om flere eier andelen sammen. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. Har ikke styreleder stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

15 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmer selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller med fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

15.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

15.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere i laget.

16 Revisor

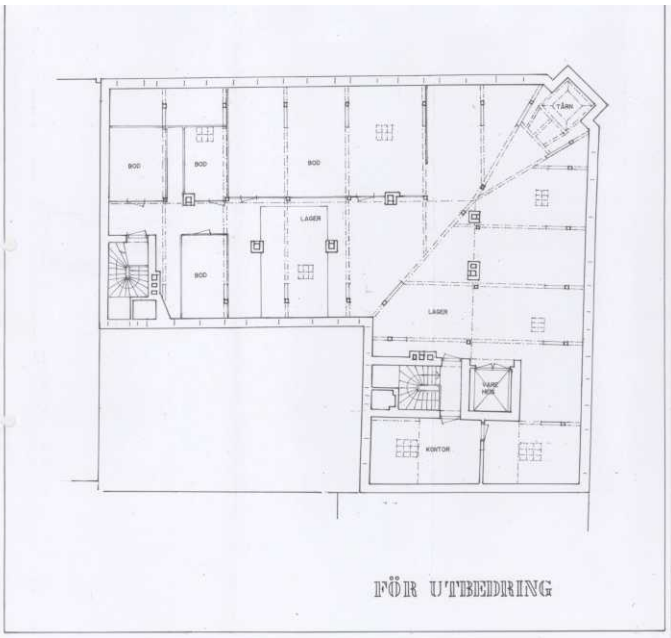
Boligbyggelaget Usbl, lagets forretningsfører, har valgt vår revisor som en betingelse i forretningsførerkontrakten.

17 Endringer i vedtektene

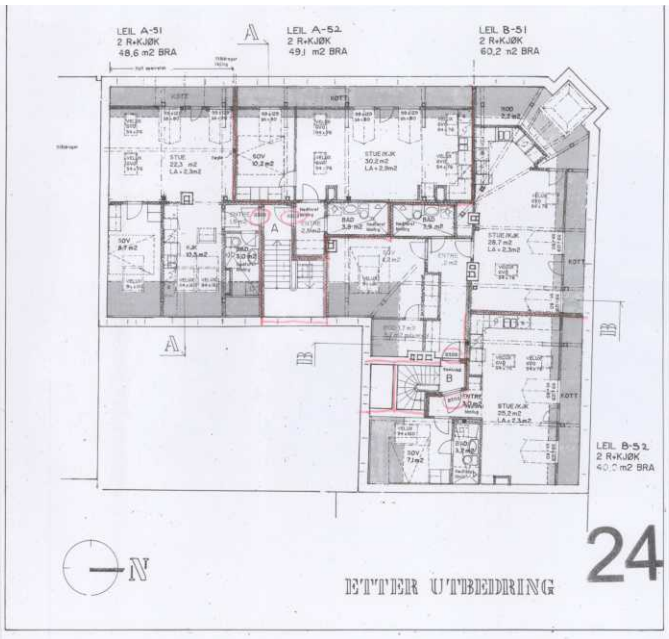
Endringer i vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, med mindre loven stiller strengere krav.

18 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 26. juni 2003 nr. 39.



FÖR UTBEDRING



ETTER UTBEDRING

24

BYGHERRE
TORSHOVGATEN 5 ANS

TEGNFORKLARING EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAKING I VEGGER ETC.
RIVING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING NY PLAN.

EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVL.SPJELD
SLUK
SPRINGSKAP STOLELEDNING
LYSNIPE
EKS. EL. OVN
NY EL. OVN
VEGG
TAK
LAMPEPUNKT
DUBBELT STIKKONTAKT, JORDET
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK
SKUFFESEKSJON
GRYTESKAP
PLASS FOR KOMBI'ER KJØL-
OG FRYSESKAP
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR
LYSBRYTER
ANTENNE RADIO OG TV
TELEFON
PORTTELEFON

DATO	SIGN	ENDRET PLAN, NYE ARKER	B
7.10.97	mK	HOVEDKORREKSJON	A
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

TEKST
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV LOFT

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	SIGN.
19.06.97	1:100	9712	KJE

TEGNNR.
A-2.05
INDEX
B

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20

Utskrift fra DocuLive

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans**Feil! Bokmerke er ikke definert.**
Wilses gate 4

0178 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.8	970038353	97/53785
Deres ref.		Vår saksbeh.	Dato
		Gunn Flovik Espeland	11. september 1997

Arbeidssted : 228/0476 Thorvald Meyers gate 34
Byggherre : Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg AS,
Uranienborgveien 12, 0258 OSLO
Arbeidets art: UTBEDR.30-ÅRSSTANDARD/INNR.LOFTL.MM

AVSLAG

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene

Søknaden omfatter bruksendring fra kontor/forretning til bolig, ombygging og utbedring til 30-årsstandard, innredning av leiligheter på loft, gjenmuring av trapperom, etablering av utvendig atkomst via heis og svalgangsløsning, samt overbygging av gårdsrom.

Det foreligger nabobemerkning til overbygging av gårdsrom.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74.2 og § 92 avslås søknaden.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255 stadfestet 28.07.77, og med endring S-2937 vedtatt 01.10.87.

Eksisterende forhold.
Thorvald Meyers gate 34 er en gammel bygård fra tiden før århundreskiftet. Gården har fire etasjer og uinnredet loft og kjeller. Det er i dag forretninger i første etasje og del av andre etasje og ellers kontor/lager.

Søknaden.
Søknaden omfatter bruksendring fra kontor/forretning til bolig, ombygging og utbedring til 30-årsstandard, innredning av leiligheter på loft, gjenmuring av trapperom, etablering av utvendig atkomst via heis og svalgangsløsning, samt overbygging av gårdsrom. Eksisterende uthus på gårdsplass, samt kjeller under gårdsplass vil bli revet. Etter ombygging vil gården inneholde 19 stk. 2-roms leiligheter, hvorav 4 på loft. Butikklokalene i første etasje beholdes.

Varsling/Nabobemerkning.
Naboer og gjenboere er varslet. Det er innkommet bemerkning fra Advokat Øivind Horn på vegne av Aarnæs & Andresen Eiendom ANS, eier av Thorvald Meyers gate 36. Det protesteres ikke mot ombyggingsarbeidene, men det bes om sikring av bebyggelse på nr. 36 i byggeperioden, samt tiltak som gjør at innsyn fra hevet gårdsplass til leilighet i 2. et. unngås, og at gjennomgang fra den ene gårdsplass til den andre blir effektivt hindret.

Byggemelders tilsvar til bemerkning.
Vegg mot nr. 36 vil bli oppført som egen bærevegg. Utbygger er ansvarlig for evnt. skader. Som skjerm mot innsyn er det tenkt store plantekasser, men skjermvegg kan vurderes.

Byantikvaren.
Søknaden ble forelagt byantikvaren i samrådsmøte 02.09.97.
Det vises til kongelig resulusjon til kommuneplan for Oslo. Byningens konstruktive sammenheng endres og medfører en utbygging av gårdsrom som fraviker det som er vanlig i strøket. Utbyggingsprinsippet der gamle trapperom fjernes til fordel for utvendig atkomst med heistilbygg som foreslått, kan ikke anbefales for den gamle murgårdsbebyggelsen, det kan heller ikke hevingen av gårdsrommet. Det er ingen innvendinger mot at at loftet bygges ut, men dette må gjøres på en mer skånsom måte. Takterrasser mot gate anbefales ikke, det gjør heller ikke vindu i takflate bak tårnoppbygg.

Plan- og bygningsetatens vurdering.
Arbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93.

Plan- og bygningsetaten slutter seg til byantikvarens vurdering.

Dette avsnittet skal være med og skal inneholde begrunnelsen for avslaget. Husk at etatens vurdering skal være selvstendig! Kommentarer til andres synspunkter skal stå i avsnittet over.

Gebyr.
Faktura på 50% avslagsgebyr er tilsendt.

Klageadgang.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.
De som har protestert på søknaden er dags dato underrettet om

avslaget gjennom kopi av dette brev.

Eventuell revidert søknad.
Dersom det foreligger nærliggende løsninger som man bør peke på i tråd med god forvaltningsskikk, så kan løsningen angis under dette avsnittet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans
Wilses gate 4 Tlf: 22 110820

0178

Dato: 23 FEB. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702820-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gunn Flovik Espeland | Arkivkode:

Byggeplass:	THORV. MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg	Adresse:	Uranienborgveien 12, 0258 OSLO
Søker:	DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter ombygging og bruksendring fra forretning, kontor og lager til bolig for 2.et. 3.et. 4.et. og loft. Det foretas i denne forbindelse også endringer i kjeller og i 1.et. Tilbygget skur på gårdsrom fjernes til fordel for opparbeidet uteplass for beboerne.

Søknad med tegning nr. 11, 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent.
- Avfallsplan er godkjent.
- Redegjørelse for endring av bærende konstruksjoner er godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Berørte parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77 og med endring av reg. best. § 7, S-2937, vedtatt 01.10.87. Regulert utnyttelsesgrad (u-grad) er 1,0 - 1,5.

Eksisterende forhold.
Thorvald Meyers gate 34 ligger sentralt til på Grunerløkka på hjørnet av Helgesens gate og Thorvald Meyers gate. Gården som ble oppført i 1899-1900 med teglkledning og rik fasadedekorasjon mot gater, et relativt bratt tak og med et karakteristisk hjørnetårn, er i dag i sin helhet i bruk til næringsformål med forretning i 1.et. og del av 2.et., kontor i 2.et. og 3.et. og lager /bodareale i kjeller og på loft. Kjeller er også utbygget under gårdsrom. Gårsrommet er delvis overbygget.

Søknaden.
Søknaden omfatter ombygging og bruksendring til bolig med tilsammen 19 leiligheter i 2. 3. 4. et. og loft. Det foretas i denne forbindelse også endringer i kjeller og i 1.et. Vareheis fjernes. Tilbygget skur på gårdsrom rives til fordel for opparbeidet uteplass for beboerne. Søknad mottatt 30.06.97 er endret i ettertid i samsvar med en løsning som både Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten kan godkjenne. Foreliggende forslag ble innsendt 02.02.98. Antall boenheter blir.... Det søkes om dispensajon for økt u-grad på grunn av innredning av loft.

Innkomne uttalelser.
Naboer og gjenboere er varslet om først innsendte søknad og om revidert søknad av 15.10.97. Det er ikke innkommet noen bemerkninger til revidet søknad. Da endring i ettertid først og fremst omfatter en mindre justering av takfasader, fritas søker fra å varsle naboer og gjenboere på nytt. Jfr. Plan- og bygningslovens § 94.3.

Etat- for eiendom- og utbygging.
Etat- for eiendom og utbygging er positiv til at gården bruksendres til boligformål, men bemerker at leilighetene burde vært større, og at ensidige leigheter er uheldig. Det foreligger ingen fornyelsesvedtak for eiendommen.

Byantikvaren.
Forslaget er endret i nært samarbeide med Byantikvaren som kan anbefale forslaget godkjent slik det nå foreligger.

Spesielle forhold.
Takvinduer må plasseres så nedsenket i takflate som mulig. Det anbefales å benytte en vindustype spesielt beregnet til bruk i gamle bevaringsverdige bygninger.

Takarker forutsettes platebeslått.

Se vedlagte "Generelle krav vedr. Loft- og kjellerinnredning", datert 12.03.96 . De krav som fremkommer her, og som har relevans for søknaden, skal etterkommes.

Vedlagte "Branntekniske retningslinjer for loftsinnredning", datert 26.09.96, må følges. Se også byggeforskriftene generelt og anmerkninger med rød farge på tegninger:

Dersom nye boliger skal tilfredstille krav til kommunal 30-årsstandard, må vedlagte "Retningslinjer for rehabilitering til 30-årsstandard", datert 15.08.91, etterkommes.

Klesboder lagt til kjeller godkjennes forutsatt at bodene gjøres tørre og egnet til formålet.

Evnt. ildsteder må meldes til Oslo brann- og feiervesen.

Utomhusplan godkjennes som vist på plantegning 1.etasje.

Dispensasjon.
Volumet av bygningen øker ikke ved at loftet innredes, og det er et generelt overordnet boligpolitisk ønske om å utnytte råloft i gamle bygårder til beboelse. Ut fra disse særlige grunner og i medhold av plan- og bygningslovens § 7, gis dispensasjon for økt u-grad fra 1,7 til 2,0.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende er godkjent.
2. Avfallsplan er godkjent.
3. Redegjørelse for endring av bærende konstruksjoner er godkjent.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Indre By Byggesøknad

Ole Molnes
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Saksbehandler

Kopi til:
- Byantikvaren

Vedlegg:
- Generelle krav vedrørende loft- og kjellerinnredning.
- Brannteknikske retningslinjer for loftsinnredning.
- Retningslinjer for rehabilitering til "30 års standard"
- Forskrift om produksjonsavfall
- Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
- Skjema for avfallsplan og sluttrapport
- Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

I

Torshovgt. ANS v/Merkantilbygg
Uranienborgveien 12

0010 OSLO

Dato: 03 JUNI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702820-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Engebretsen Pål J. | Arkivkode:

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg	Adresse:	Uranienborgveien 12 Tlf: 22 44, 0258
Søker:	DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans	Adresse:	Wilses gate 4 Tlf: 22 110820, 0178
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

STOPPORDRE ETTER PBL. PGF.113

Pålegg om stans av arbeidet i medhold av plan- og bygningslovens § 113.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 gis det herved umiddelbar stoppordre.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Grunnet oppsøkende kontroll foretok Plan- og bygningsetaten en besiktigelse på ovennevnte eiendom den 29.05.98.
Følgende personer var til stede ved kontrollen: Jose Montano (Egil Døsen A/S)
Pål J. Engebretsen (Plan- og bygningsetaten)

Byggearbeidene var igangsatt ved at innvendige rivearbeider var påbegynt. Etasjene så mer eller mindre ut som et råbygg.
Byggearbeidene er søknadspliktig etter pbl §93.

Pbl. § 113 lyder som følger:

> "Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.
> Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke reise søksmål etter denne paragraf før forelegg etter § 114 er utferdiget.

Plan- og bygningsetaten
Seksjon Byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Påleggets innhold:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 gis herved stoppordre som umiddelbart må etterkommes. Arbeidet/tiltaket må ikke fortsette før en eventuell tillatelse foreligger.

Om nødvendig må arbeidstedet sikres forsvarlig før det forlates.

Varsel om tvangsmulkt og forelegg
De underrettes om at dersom pålegget ikke etterkommes umiddelbart vil Plan- og bygningsetaten fastsette tvangsmulkt etter pbl. § 116 a, 3. pkt. De varsles samtidig om at etaten alternativt eller i tillegg til tvangsmulkten kan utstede forelegg etter pbl. § 114. Et slikt forelegg vil kunne få samme rettsvirkning som en rettskraftig dom og fullbyrdes etter reglene for dommer. Et forelegg vil kunne tinglyses som en heftelse på eiendommen. Se vedlagte kopier av lovteksten i §§ 116 a og 114.
Det gis anledning til uttalelse innen 19.06.98.

Anmeldelse
Det opplyses at det kan medføre straffeansvar etter plan- og bygningslovens §§ 110-112 å ikke etterkomme pålegget.

Klage
Dette vedtak kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brev. Se vedlagte orientering.

Tilleggsgebyr
Igangsettelse uten igangsettingstillatelse er gebyrbelagt i henhold til Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens gebyrregulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
I
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Engebretsen Pål J.
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Morten Halvorsen
Postboks 42
2022 GJERDRUM

Dato: 24 JULI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702820-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg	Adresse:	Uranienborgveien 12, 0258 Oslo
Søker:	DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 23.02.98. tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET.*

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av :
- Lyd- og brannisolasjon i skille mellom leiligheter og mellom leiligheter og fellesarealer.
- Golv og vegger i våtrom

Påvisning og kontroll må meldes dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr: 971 040 823

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

for Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Halvorsen, Morten

Postboks 42
2022 GJERDRUM

(Gml. mappenr.: 970038353)

Dato: 10 JUNI 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9702820-24 Saksbeh: Hans Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg	Adresse:	Uranienborgveien 12 Tlf: 22 44, 0258
Søker:	DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans	Adresse:	Wilses gate 4 Tlf: 22 110820, 0178
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse gis ikke

Krav om å utføre gjenstående arbeider.

Ferdigbesiktigelse er holdt 09.06.99. Det var ønsket brukstillatelse for hele arbeidet, men dette kan IKKE gis før følgende mangler er rettet:

1: I kjellernedgang under hovedtrapp må det bygges fullstendig B 60-skille opp mot det øvrige trapperom.

2: Skader og åpninger i rabbitzhimling i kjeller samt dekke over blendet kjellertrapp må tettes grundig til min. B 60.

3: Dør fra butikk til bitrapp må skiftes til ny dør min. B 30S.

I tillegg ble følgende mangler notert:

4: F 30-vinduer må innsettes i trapperom som krevet i approbssjonen og vist på godkjente tegn.

5: Trapperomsrekkverk i begge trapper må utbedres slik at åpningene blir forskriftsmessige.

6: Selvlukkere må monteres på trapperomsdører.

7: Det må innsendes attestasjon på brannbeskyttende maling og oppnådd brannmotstand i begge trapper.

8: Det er i approbasjonen akseptert at klesboder plasseres i kjeller under forutsetning av at de gjøres tørre og egnet til formålet. Det ble under befaringen påvist at det var svært fuktig i kjelleren. Det må innsendes forslag til utbedring av forholdet, evt. også at boder plasseres annet sted.

9: Utomhusarealet må opparbeides i hh til godkjent plan.

10:Kopi av service- og vedlikeholdsavtale for brannalarmanlegget må innsendes.

11:Ferdigattest fra VAV må fremskaffes.

12:Sluttrapport for avfallsbahandlingen må innsendes.

Alle arbeider må være rettet og skriftlig anmodning om ny ferdigkontroll innsendt **innen 01.07.99.**

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Torshovgt. ANS v/ Merkantilbygg

Uranienborgvn. 12
0258 OSLO

(Gml. mappenr.: 970038353)

Dato: 10 JUNI 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9702820-24 Saksbeh: Hans Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg	Adresse:	Uranienborgveien 12 Tlf: 22 44, 0258
Søker:	DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans	Adresse:	Wilses gate 4 Tlf: 22 110820, 0178
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse gis ikke

Krav om å utføre gjenstående arbeider.

Ferdigbesiktigelse er holdt 09.06.99. Det var ønsket brukstillatelse for hele arbeidet, men dette kan IKKE gis før følgende mangler er rettet:

1: I kjellernedgang under hovedtrapp må det bygges fullstendig B 60-skille opp mot det øvrige trapperom.

2: Skader og åpninger i rabbitzhimling i kjeller samt dekke over blendet kjellertrapp må tettes grundig til min. B 60.

3: Dør fra butikk til bitrapp må skiftes til ny dør min. B 30S.

I tillegg ble følgende mangler notert:

4: F 30-vinduer må innsettes i trapperom som krevet i approbssjonen og vist på godkjente tegn.

5: Trapperomsrekkverk i begge trapper må utbedres slik at åpningene blir forskriftsmessige.

6: Selvlukkere må monteres på trapperomsdører.

7: Det må innsendes attestasjon på brannbeskyttende maling og oppnådd brannmotstand i begge trapper. ✓

8: Det er i approbasjonen akseptert at klesboder plasseres i kjeller under forutsetning av at de gjøres tørre og egnet til formålet. Det ble under befaringen påvist at det var svært fuktig i kjelleren. Det må innsendes forslag til utbedring av forholdet, evt. også at boder plasseres annet sted.

9: Utomhusarealet må opparbeides i hh til godkjent plan.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

10:Kopi av service- og vedlikeholdsavtale for brannalarmanlegget må innsendes.

11:Ferdigattest fra VAV må fremskaffes. ✓

12:Sluttrapport for avfallsbahandlingen må innsendes.

Alle arbeider må være rettet og skriftlig anmodning om ny ferdigkontroll innsendt **innen 01.07.99.**

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Torshovgt. 5 ANS
v/ Merkantilbygg
Uranienborgvn. 12
0258 OSLO

(Gml. Mappenr.: 970038353)

Dato: 30 JUNI 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9702820-27 Saksbeh: Hans Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg	Adresse:	Uranienborgveien 12 Tlf: 22 44, 0258
Søker:	DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans	Adresse:	Wilses gate 4 Tlf: 22 110820, 0178
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 09.06.99. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet på grunnlag av brev fra ansvarshavende av 21.06.99. hvor mangler pkt. 1 - 3 bekreftes rettet.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.99.

Vi viser til vår melding av 10.06.99. pkt. 4 - 12.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Halvorsen, Morten

Postboks 42
2022 GJERDRUM

(Gml. Mappenr.: 970038353) Dato: 30 JUNI 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9702820-27 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Torshovgt.ANS v/Merkantilbygg	Adresse:	Uranienborgveien 12 Tlf: 22 44, 0258
Søker:	DAHL & MYRHOL ARKITEKTER ans	Adresse:	Wilses gate 4 Tlf: 22 110820, 0178
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 09.06.99. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet på grunnlag av brev fra ansvarshavende av 21.06.99. hvor mangler pkt. 1 - 3 bekreftes rettet.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.99.

Vi viser til vår melding av 10.06.99. pkt. 4 - 12.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS
Apotekergata 7
6004 ÅLESUND

Dato: 06.11.2019

Deres ref.: Magnus Asker Pettersen | Vår ref.: 201909115-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34 A-B	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Magnus Asker Pettersen	Adresse:	Thorvald Meyers gate 34 A, 0555 OSLO
Søker:	SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Apotekergata 7, 6004 ÅLESUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest
Thorvald Meyers gate 34 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av takvinduer - H0502A og H0502B, mottatt 05.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201909115			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	-	-	1/15
Plan loft	-	-	1/16
Fasade sør	-	-	1/17
Fasade øst	-	-	1/18

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Magnus Asker Pettersen, Thorvald Meyers gate 34 A, 0555 OSLO, magnusapett@gmail.com

Kristiania, den 17/2 1900

Vilhelm Paulsen

Hr. Byggningsinspektøren i Aulen,

idet jeg herved tillader mig at indsende Prøve af den paatænkte Granitforblanding i 1ste Etage, skal jeg tillade mig at bemærke, at Granitstenene ved Indkjørselsporten ikke vil kunne skaffes saa store som ønskeligt, hvorfor det vil blive nødvendigt at supplere med Granitforblanding ogsaa i Murværket ved Indkjørselsporten.

Kristiania 17de Februar 1900

O. Bjelke Holtermann

Granitforblandingen indstillet til Murværket maa ikke være større end 1½ Sten. Sylstenene og Granitforblandingen ½ Sten.

Kristiania den 21de Febr. 1900.

C. J. Bull

Kristiania 6/3 1900

Undertegnede herved om Tilladelse til at anvende Granitforblanding i Murværket i Fremgang og i Kjældermurene.

Vilhelm Paulsen

M. D. J.-No. 335 - 99
Bilag.

B. J.-No. 2293 - 284
99 1900

BYGNINGSKOMMISSIONEN
185
00.
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument № 3

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 34 Tho Meyers Gade

Indleveret 19 Oktober 1899 Attesteret

Til Bygningsraadet.

Kr. Byggningsraadet i Anledning af at der nu ønskes Approbation paa det paatænkte Kvarnap paa Tjørnet, som det vil fremgaa af Anmelderens tegnede Paategning af 6te ds. paa foregaaende Expeditionsdokument. Videre skal man gjøre opmærksom paa at Hele 1ste Bjelkelag ønskes hvælvet paa Jernbjelker № 24 anbragte saaledes, som angivet med Blaat i Kjælderplanen, og desuden er der over Aabningerne i Tværvæggene mod Tho. Meyersgade i Kjælderen indlagt 25th I J. № 15 og i den øverste af disse Vægge i 1ste Etage, hvor der nu er anbragt en administrativ Dør, er der indlagt 25th I J. № 22 som vist i Planen.

Kristiania 9de Marts 1900
O. Bjelke Holtermann

2293 VII
99

Saades Kr. Byggningsraadet i Anledning af indkomne Anmeldelse om Opførelse af 4 høiere Kvarnap paa Tjørnet. Cfr. § 54 —

Kristiania den 12te Marts 1900
Chr. Bull

72/1900

Foreslaaes den aarede Reguleringskommission idet Kartapets Anbringelse forestaaes tilladt, da dets Fremspring udenfor Gadelinjen kun er 0,50 m og Thorvald Meyers Gade har en Bredde af 16,00 m.

Kristiania den 13de Marts 1900.

Theodor Gallis.

96/1900

Tilbagesendes Hr. Byggningschefen ifølge at Reguleringskommissionen har samtykket i det angjorte Kartap.

Kristiania den 14de Marts 1900.

Theodor Gallis.

284/00.

Overrendes den aarede Bygningskommission Raabyggningen over Kartappet foreslaaes tillat opbygt paa Betingelse af at den fokkes med Robbe eller Skifer. cfr. § 49.

Kristiania den 16de Marts 1900.

G. H. Bull

Fkr. 20/3-00 N. 3.

284/00 II

da Kartappet i tillatt opbygt af Reguleringskommissionen og Bygningskommissionen har samtykket i Anbringelsen af Raabyggningen over Kartappet paa Betingelse af at den fokkes med Robbe eller Skifer ypperbares herved.

Kristiania den 22de Marts 1900.

G. H. Bull

Overesendes den ansøgte Sundhedskommissions
i Henhold til § 27 - Cap 7.
Bygningen er nu under ildfast Tækning
og bør benyttes i mindst 6 Aager mind-
redet fra idag.

Kristiania 20 - 4 - 1900.
O. Bjølke Holtermann

Jmg i den forlangte frist
Kristiania 20 de april 1900.

352
1900

Jmsk 21/4

Tilbagesendes Hr Bygningsinspecteur i Anledning
Anmelderens vedlagte Skrivelse af 5te ds. (modtaget
her den 11te) med medfølgende 2 Stk. Tegninger.
Den ansøgte forandrede Plads for Ildstederne i
Hjørnebutikkerne antages at kunne tillades, naar
de lange Røgrør anbringes i lovbefalet Afstand 30cm
fra Træe overalt og forsynes med Feierluge i Vin-
kelen over Ovnene. Desuden bør Rørene fastes
forsvarligt til Taget.

Kristiania d 13de Septbr. 1900
O. Bjølke Holtermann

1/4
284 II

Kan tillades naar Rørene udføres af
Skorstensfeier og Besigtigelsen i § 75 overholdes

Kristiania 15. Sept. 1900

Overesendes den ansøgte Sundhedskom-
mission i Henhold til § 27 Cap 13, idet
gjør opmærksom paa at Bygningen
maa ikke tages i Brug. Førend

væsentlige Forandringer er anbyde[t] at
ro og glas Altaut paa Kjelderp[lan]
og 1ste Etages Plan.

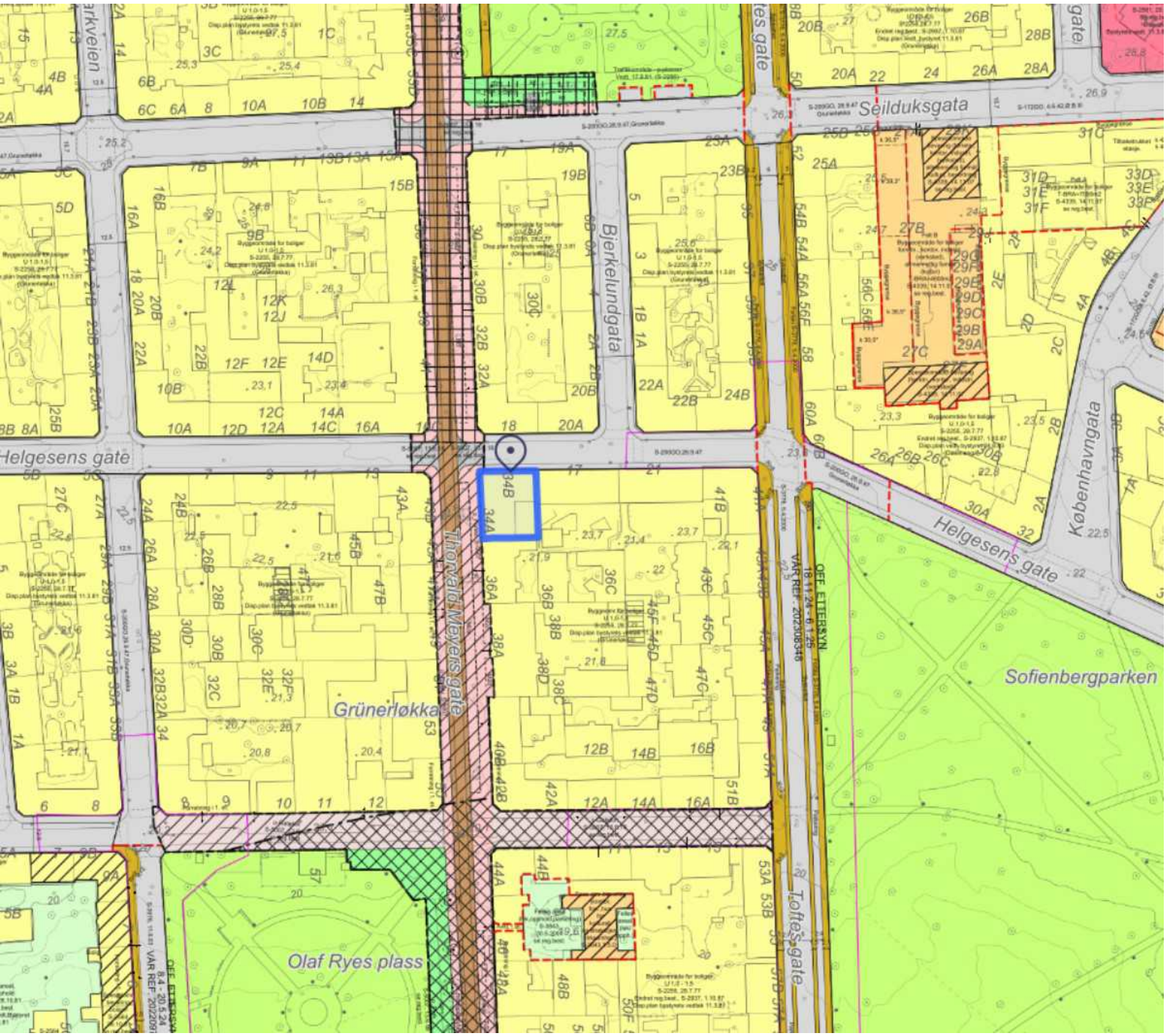
Kristiania 17-9-190[0]
O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes hr. bygningsinspek-
nden henvisning til vedlagte Rapport fra sa-
kdrinspektionen. Der er fra brandvæsenets
side intet til hinder for, at bygningen tages
brug. Der maa fremsendes plan over klosk-
lokalet som det nu er.
Kristiania 3die oktober 1900

776
1900.

C. Bruun
Ass.

Ok[jendt]


Seilduksgata
Bjerkelundgata
Helgesens gate
Thorvald Meyers gate
Grünerløkka
Olaf Ryes plass
Sofienbergparken
Toftes gate
København gata
OFF. ETTERSYN
VAR REF. 20230834
18.11.24 - 6.1.25

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/29947/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 12:59

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
11 JUN 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 29947

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	228	476		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
977 366 364	Torshovgaten 5 ANS	

Doknr: 29947 Tinglyst: 11.06.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	83		13	B	60		25				37				49			
2	N	306		14	B	48		26				38				50			
3	B	60		15	B	55		27				39				51			
4	B	48		16	B	70		28				40				52			
5	B	55		17	B	48		29				41				53			
6	B	70		18	B	53		30				42				54			
7	B	48		19	B	53		31				43				55			
8	B	60		20	B	65		32				44				56			
9	B	48		21	B	43		33				45				57			
10	B	57		22	B			34				46				58			
11	B	70		23				35				47				59			
12	B	48		24				36				48				60			

Sum tellere: 1.448,– = nevner: 1.448,–

4. Supplerende tekst [7]

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

Panterett til sameiet for kr. 15.000,–, med prioritet etter 90% av lånetakst.
Dette pant skal gjelde utover legalpant 1 + grunnbeløp

Kopi bestilles A·K·S·E·P·T Eiendomsmegling AS
Kan tinglyses A·K·S·E·P·T Eiendomsmegling AS
Harald Schaanning

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 22.04.1999	Torshovgaten 5 ANS v/ Hans Petter Krohnstad	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
228	476		1-21	0510 kommune

Dato	Stempel og underskrift
20 MAI 1999	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN Tor Valstad TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

Noter:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/29947/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 12:59

1-7



Vedlegg 1 av 7

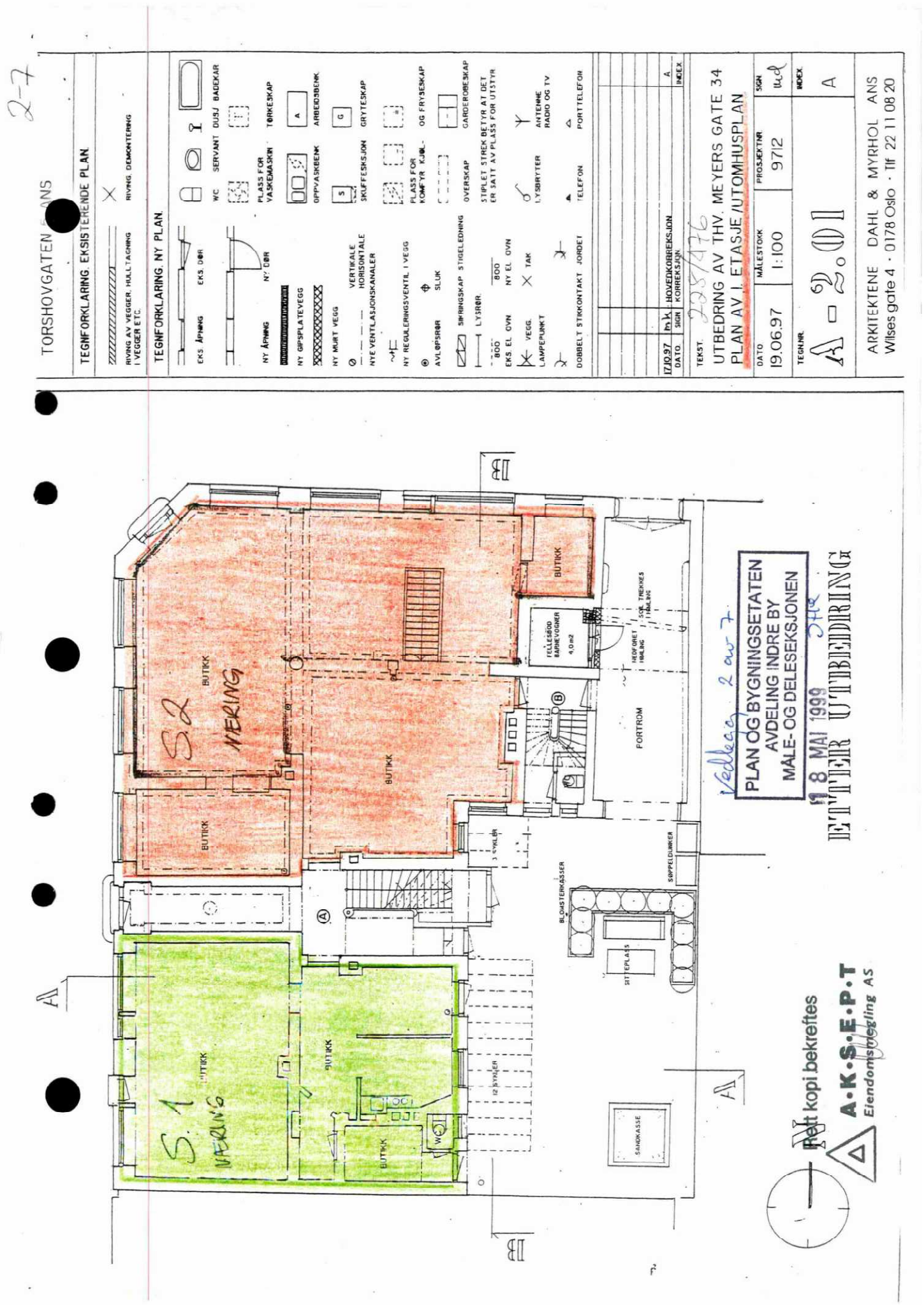
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

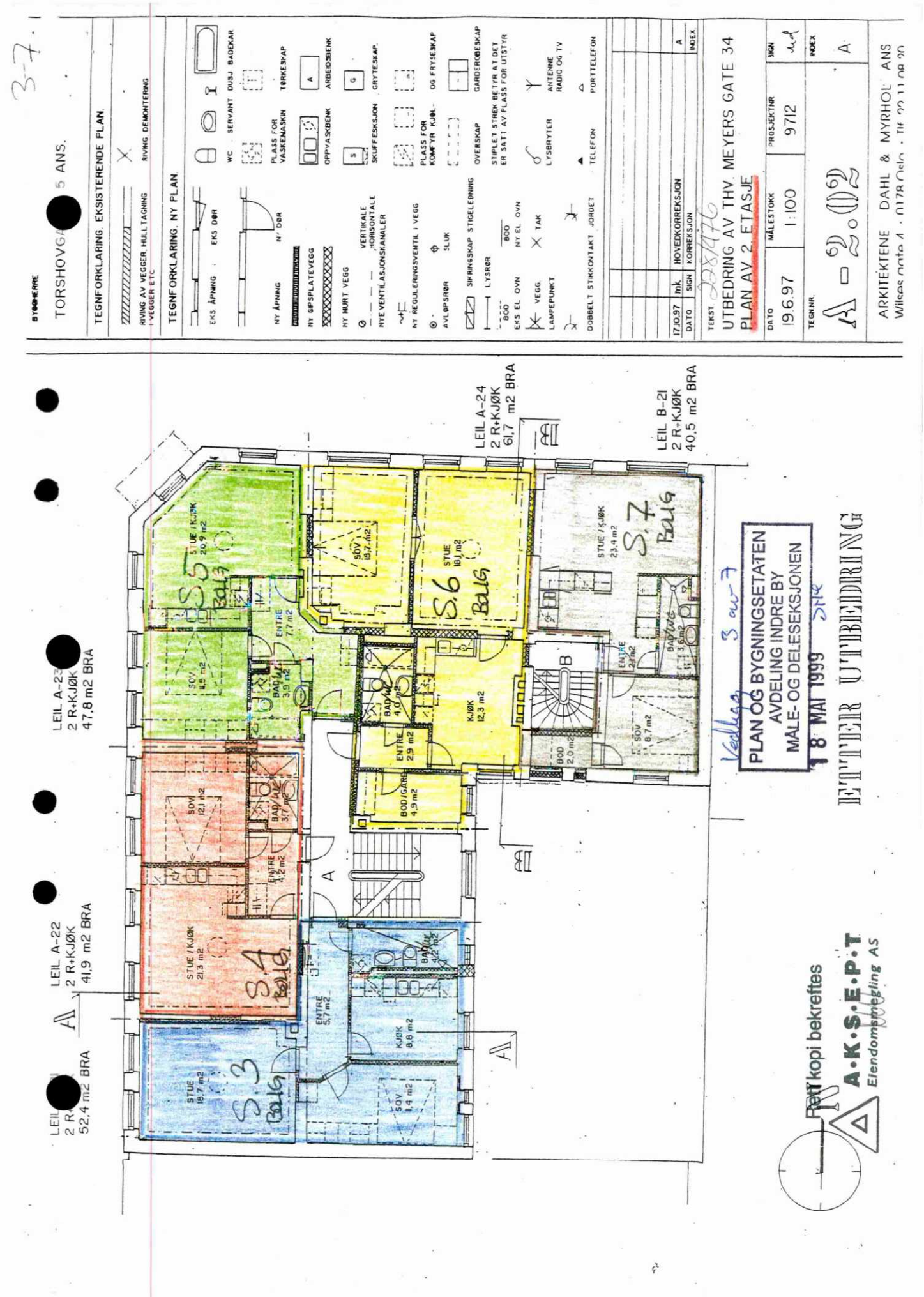
18 MAI 1999

Rett kopi bekreftes
A·K·S·E·P·T
Eiendomsmegling AS

ETTER UTBEDRING

Side 4 av 10


TORSHOVGATEN
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER. HULLTAGNING I VEGGER ETC.
RIVING. DEMONTERING
TEGNFORKLARING. NY PLAN.
EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR
SLUK
SPRINGSKAP
STIGELEDNING
LYSRØR
800
EKS. EL. OVN
NY EL. OVN
VEGG
TAK
LAMPEPUNKT
DOBBELT STIKKONTAKT
JORDET
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK
SKUFFESEKSJON
GRYTESKAP
PLASS FOR KOMBI YR KJØL-
OG FRYSESKAP
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR
LYSBRYTER
ANTENNE RADIO OG TV
TELEFON
PORTTELEFON
HOVEDKORREKSJON
KORREKSJON
DATO
SIGN
TEKST
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV 1. ETASJE /UTOMHUSPLAN
DATO 19.06.97
MÅLESTOKK 1:100
PROSJEKTNR 9712
TEGN.NR. A 1 - 2 - (1) 1
INDEX A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20
S.2 VASKERI
S.1 VASKERI
BUTIKK
FELLESROM BARNEVOGNER 4,0 m2
PORTROM
INNFORET HEVING
SOIL TRENKES I HEVING
SOPPELDUNKER
BLOMSTERKASSER
SITTEPLASS
SANDKASSE
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 MAI 1999
Vedlegg 2 av 7
UTTEGNING
Rett kopi bekreftes
A·K·S·E·P·T
Eiendomsmegling AS


BYGGHERRE
TORSHOVGA 5 ANS.
TEGNFORKLARING EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC
RIVING DEMONTERING
TEGNFORKLARING NY PLAN
EKS ÅPNING
EKS DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR
SLUK
SPJELDSKAP STIGELEDNING
LYSRØR
BÅD
EKS EL. OVN
NY EL. OVN
VEGG
TAK
LAMPEPUNKT
DOBBELT STIKKONTAKT JORDET
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK
SKUFFESEKSJON
GRYTESKAP
PLASS FOR KOMBI VM KJØL
OG FRYSESKAP
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR
LYSBRYTER
ANTENNE RADIO OG TV
TELEFON
PORTTELEFON
17.10.97 mk. HOVEDKORREKSJON A
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
TEKST
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV 2. ETASJE
DATO 19.6.97
MÅLESTOKK 1:100
PROSJEKTNR 9712
SIGN
TEGN.NR. A-202
INDEX A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
LEIL A-22 2 R+KJØK 41,9 m2 BRA
LEIL A-23 2 R+KJØK 47,8 m2 BRA
LEIL A-24 2 R+KJØK 61,7 m2 BRA
LEIL B-21 2 R+KJØK 40,5 m2 BRA
LEIL 2 R 52,4 m2 BRA
S.3 Bolig
S.4 Bolig
S.5 Bolig
S.6 Bolig
S.7 Bolig
STUE / KJØK 21,3 m2
SOV 12,1 m2
BAD/WC 3,7 m2
ENTRE 4,2 m2
STUE 18,7 m2
SOV 14 m2
ENTRE 5,7 m2
KJØK 8,8 m2
BAD/WC 4,2 m2
STUE / KJØK 20,9 m2
SOV 4,9 m2
BAD/WC 3,9 m2
ENTRE 7,7 m2
SOV 18,7 m2
STUE 18,1 m2
BAD/WC 4,0 m2
ENTRE 2,9 m2
KJØK 12,3 m2
BOD/GARE 4,9 m2
STUE / KJØK 23,4 m2
SOV 8,7 m2
BAD/WC 3,6 m2
ENTRE 2,9 m2
BOD 2,0 m2
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 MAI 1999
ETTER UTBEDRING
Kontrollert 3 aug 7
Ren kopi bekreftes
A·K·S·E·P·T
Eiendomsmegling AS



BYGGHER

TORSHOVGATEN 5 ANS.

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING: DEMONTERING.

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING. EKS. DØR.

NY ÅPNING NY DØR

NY GIPSPLATEVEGG

NY MURT VEGG

VERTIKALE HORISONTALE NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

AVLØPSRØR SLUK

SIKRINGSKAP STIGELEDNING

LYSRØR.

800 EKS. EL. OVN. 800 NY EL. OVN.

VEGG. LAMPEPUNKT. TAK.

DOBBELT STIKKONTAKT. JORDET

WC SERVANT DUSJ BADEKAR

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

OPPVASKBENK ARBEIDSBENK

SKUFFESKJÆN GRYTESKAP.

PLASS FOR KOMFYR KJØL- OG FRYSESKAP.

OVERSKAP GARDEROBESKAP

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR

LYSBRYTER. ANTENNE RADIO OG TV.

TELEFON. PORTTELEFON

DATO	SIGN.	KORREKSJON.	INDEK.
02.02.98	mk	Endret bad hil A32 og A33	B
17.10.97	mk	HOVEDKORREKSJON	A

TEKST.

UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34

PLAN AV 3. ETASJE

DATO.	MÅLESTOKK.	PROSJEKTNR.	SIGN.
19.6.97	1:100	9712	md

TEGN.NR. A - 2.0 (DeD)

INDEX. B

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS

Vedlegg 4 av 7

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 MAI 1999 DHE

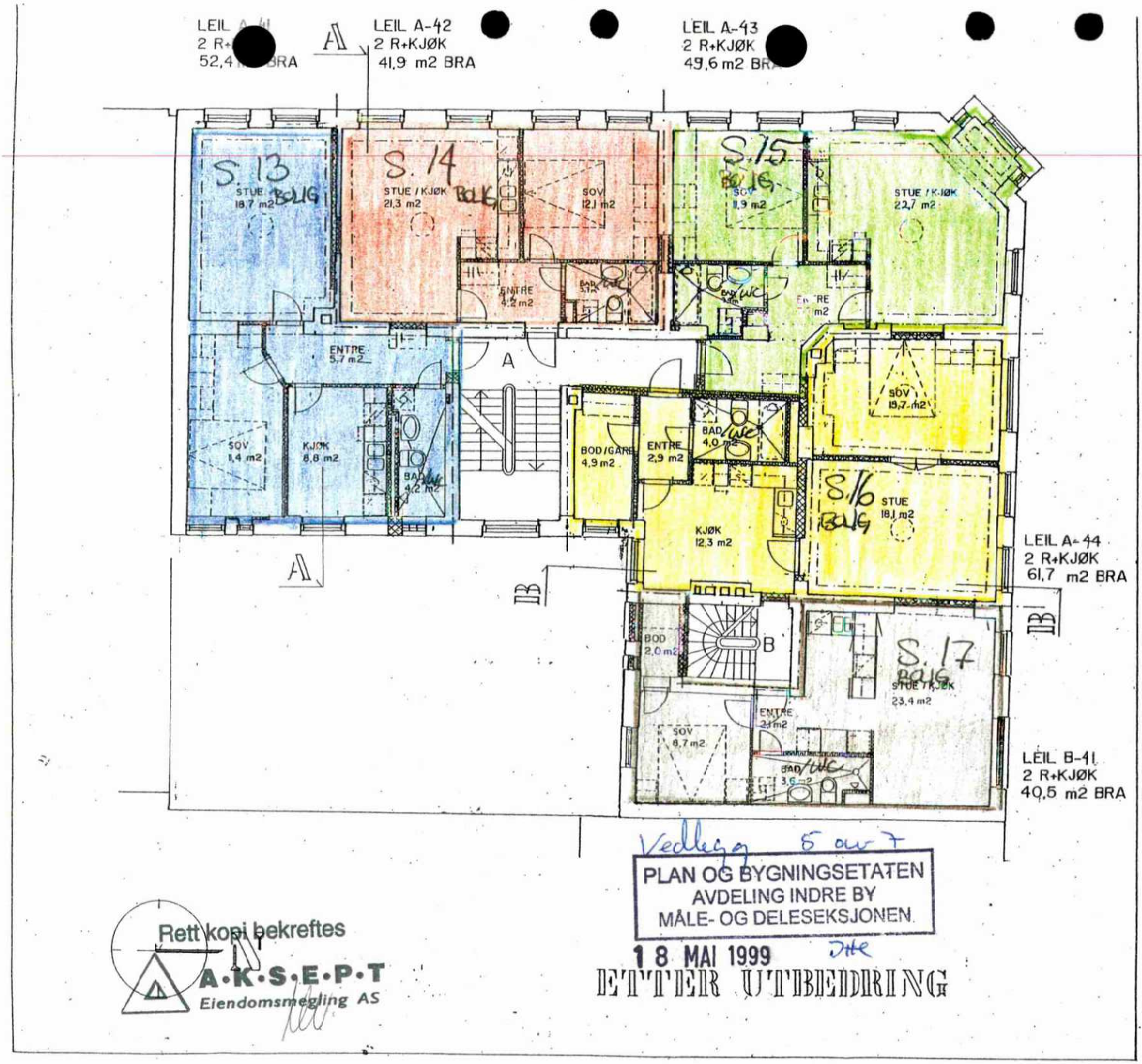
ETTER UTBEDRING

Rett kopi bekreftes

A·K·S·E·P·T
Eiendomsmegling AS

4-7.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/29947/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 12:59



5-7.

TORSHOVGATEN 5 ANS.

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING. EKS. DØR

NY ÅPNING NY DØR

NY GIPSPLATEVEGG

NY MURT VEGG

VERTIKALE HORISONTALE NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

AVLØPSRØR SLUK

SIKRINGSKAP STIGELEDNING

LYSRØR

800 EKS. EL. OVN

800 NY EL. OVN.

VEGG TAK LAMPEPUNKT

DOBBELT STIKKONTAKT JORDET

WC SERVANT DUSJ BADEKAR

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

OPPVASKBENK ARBEIDSBENK

SKUFFESKSJON GRYTESKAP

PLASS FOR KOMFYR KJØL- OG FRYSESKAP

OVERSKAP GARDEROBESKAP

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.

LYSBRYTER ANTENNE RADIO OG TV

TELEFON PORTTELEFON

DATO	SIGN.	KORREKSJON.	INDEX.
02.02.98	mk	Endret bad A-42 og A-43	B
17.10.97	mk	HOVEDKORREKSJON	A

TEKST 228/176

UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34

PLAN AV 4 ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	SIGN.
19.6.97	1:100	9712	md

TEGN.NR. A - 2.04 INDEX. B

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20

Vedlegg 5 av 7

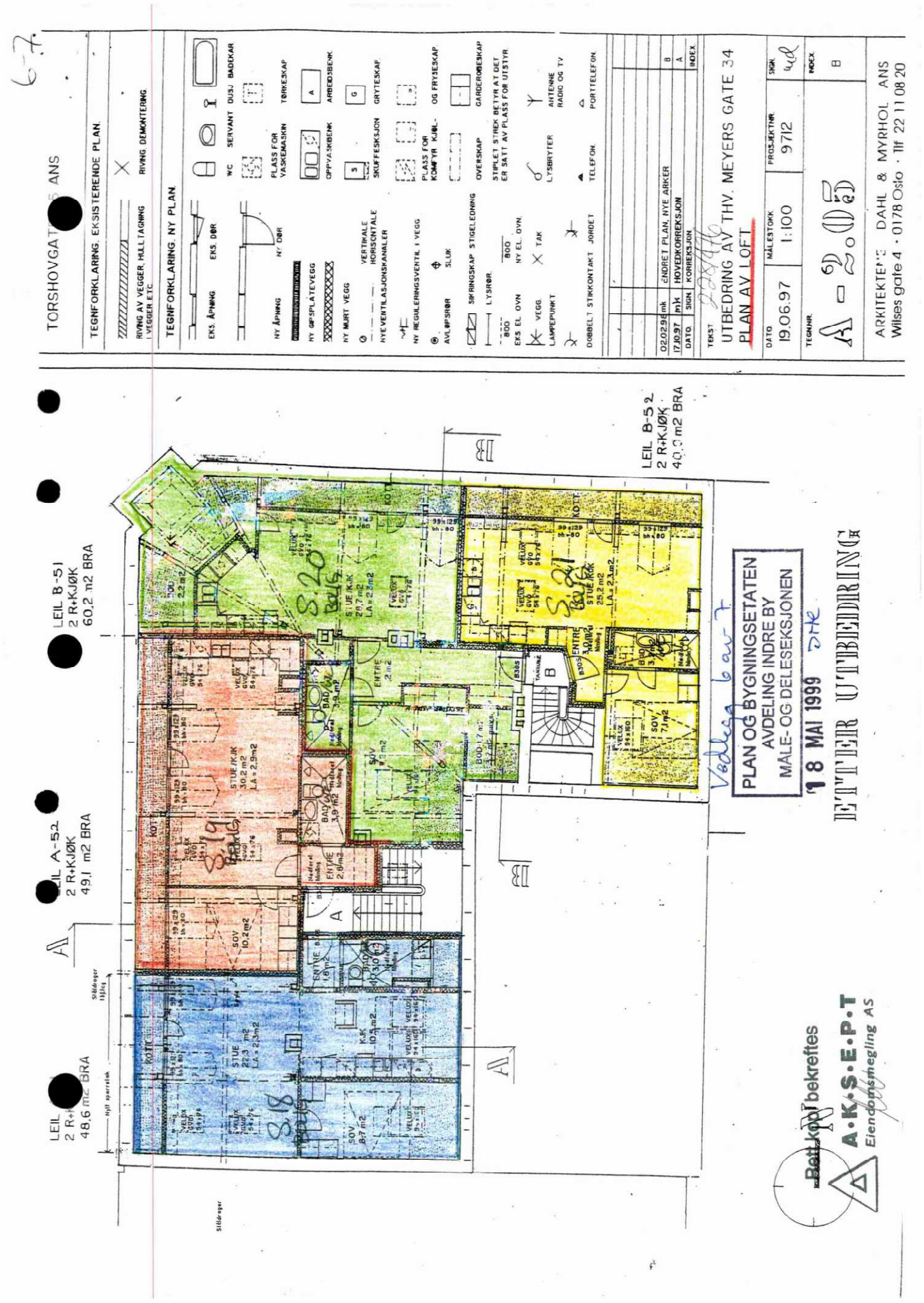
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN.

18 MAI 1999

ETTER UTBEDRING

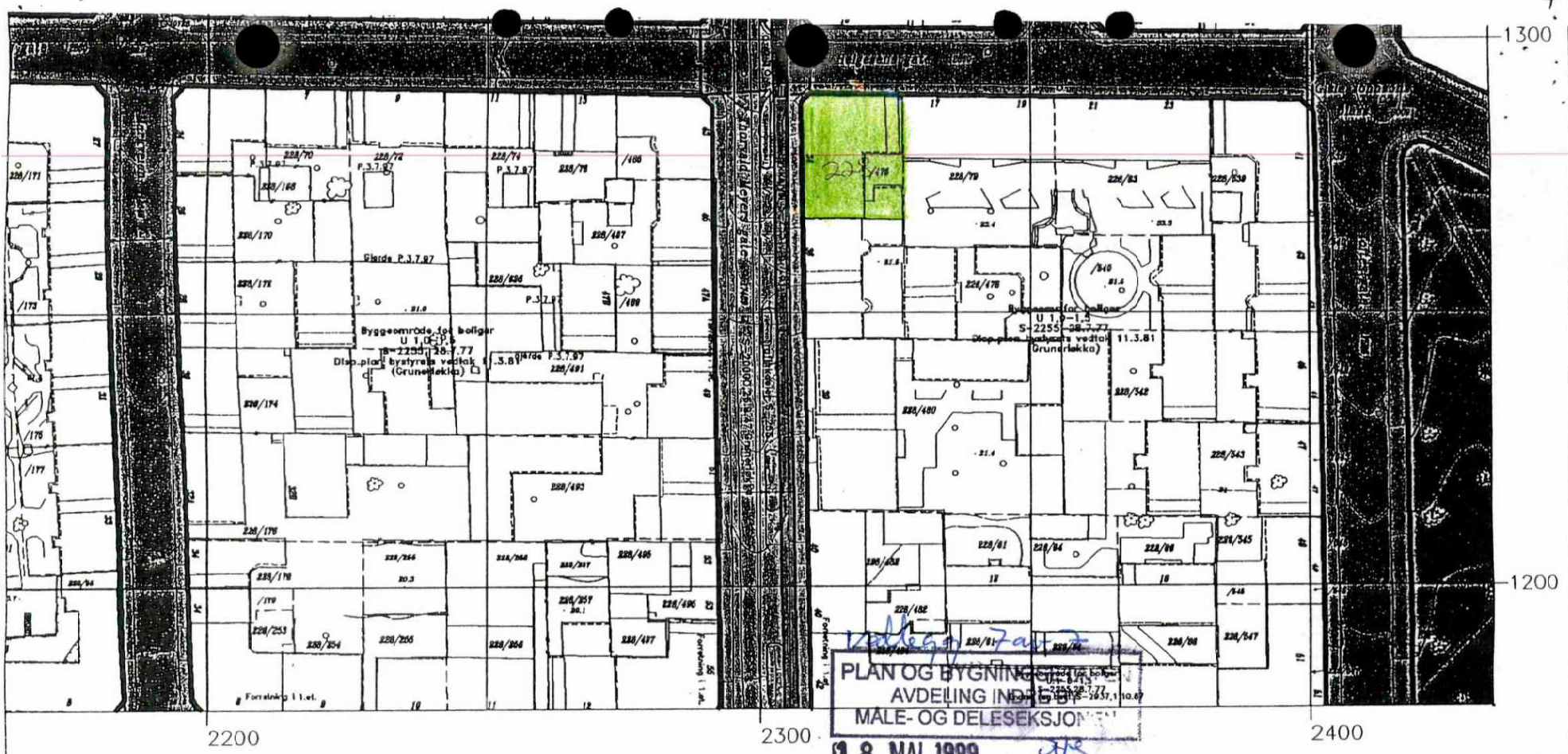
Rett kopi bekreftes
A·K·S·E·P·T
Eiendomsmegling AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/29947/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 12:59


TORSHOVGATA 5 ANS
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.
RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.
RIVING DEMONTERING
TEGNFORKLARING. NY PLAN
EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR
SLUK
SIKRINGSKAP
STIGELEDNING
LYSRØR
EKS EL. OVN
NY EL. OVN
VEGG
TAK
LAMPEPUNKT
DOBBELT STIKKONTAKT
JORDET
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK
SKUFFESKJON
GRYTESKAP
PLASS FOR KJØLESKAP
OG FRYSESKAP
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR
LYSBRYTER
ANTENNE RADIO OG TV
TELEFON
PORTTELEFON
TEKST
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV LOFT
DATO 19.06.97
MÅLESTOKK 1:100
PROSJEKTNR 9712
SIGN
TEGNNR. A 6D
INDEX B
02.02.99 mk ENDRET PLAN, NYE ARKER B
17.10.97 mk HOVEDKORREKSJON A
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
ARKITEKTER DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20
LEIL A-52
2 R+KJØK
49,1 m2 BRA
LEIL B-51
2 R+KJØK
60,2 m2 BRA
LEIL B-52
2 R+KJØK
40,0 m2 BRA
LEIL
2 R+
48,6 m2 BRA
STUE/KJK 30,2 m2 LA = 2,9m2
STUE/KJK 28,7 m2 LA = 2,3m2
STUE/KJK 25,2 m2 LA = 2,3m2
STUE 22,3 m2 LA = 2,2m2
SOV 10,2 m2
SOV 8,7 m2
SOV 7,1 m2
KJK 10,5 m2
BAD 3,9 m2
BAD 3,0 m2
BAD 3,7 m2
ENTRE 2,0 m2
ENTRE 1,8 m2
ENTRE 3,0 m2
BOD 1,7 m2
S.18
S.19
S.20
S.21
Vedlegg 6 av 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 MAI 1999
ETTER UTBEDRING
Kopi bekreftes
A·K·S·E·P·T
Eiendomsmegling AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/29947/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 12:59

77



Vedlegg 7 av 7

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 MAI 1999

BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		Rådsvedtak som oppheves	
Boliger med tilhørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras-flomfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Endringer etter off. ettersyn	
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER		Båndlagte fareområder		Kommunaltekniske anlegg grav- og umelund		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse		Dato: 10.12.98	
Garasje i boligområde				Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport				Frisiktsone ved vei		Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense			
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivfelt		Lek, idrett og sport i sjøen				Bevaringsområder		Felles areal gangvei				Forestått eiendomsgrense		M 1:1000	
Forretning, kontor kino,teater o.l		Jord- og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø												Reguleringslinje som foreslås opphevet			

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Thorvald Meyers gate 33+34 (LO)

Ett kopi bekreftes Bestillingsnummer 50795 Objektnummer 2 – Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP–4 KDP–IBY

A·K·S·E·P·T Eiendomsmegling AS

Side 10 av 10

Returneres etter tinglysing til

Vard

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
30 SEP 1999
OSLO SKIFTEMYNDIGHETSEMBETE
DAGBOKNR.: 54615

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	228	476		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
977 366 364	Torshovgaten 5 ANS	

Doknr: 54615 Tinglyst: 30.09.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	89		13				25				37				49			
2	N	306		14				26				38				50			
3	SB	1059	6	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1454 = nevner: 1454

4. Supplerende tekst [7]

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

Endringen består i at seksjonene 3-21 sammenføyes til en seksjon - Snr 3 samleseksjonbolig.
Brøken endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 050899	Torshovgaten 5 ANS Hans Petter Krohnstad	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[x] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo 050899	HANS PETTER KROHNSTAD

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

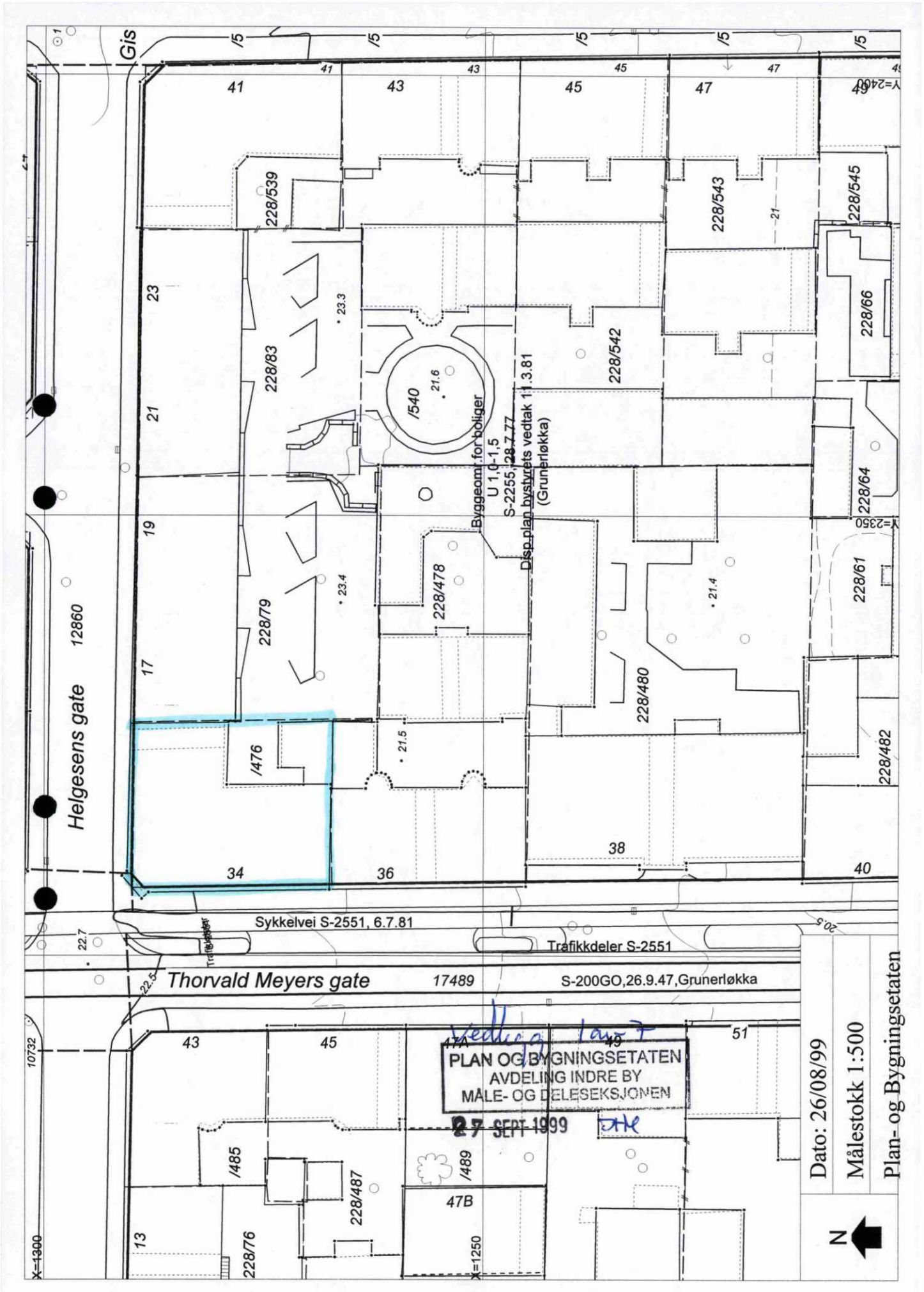
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
228	476		1-3

OSLO kommune

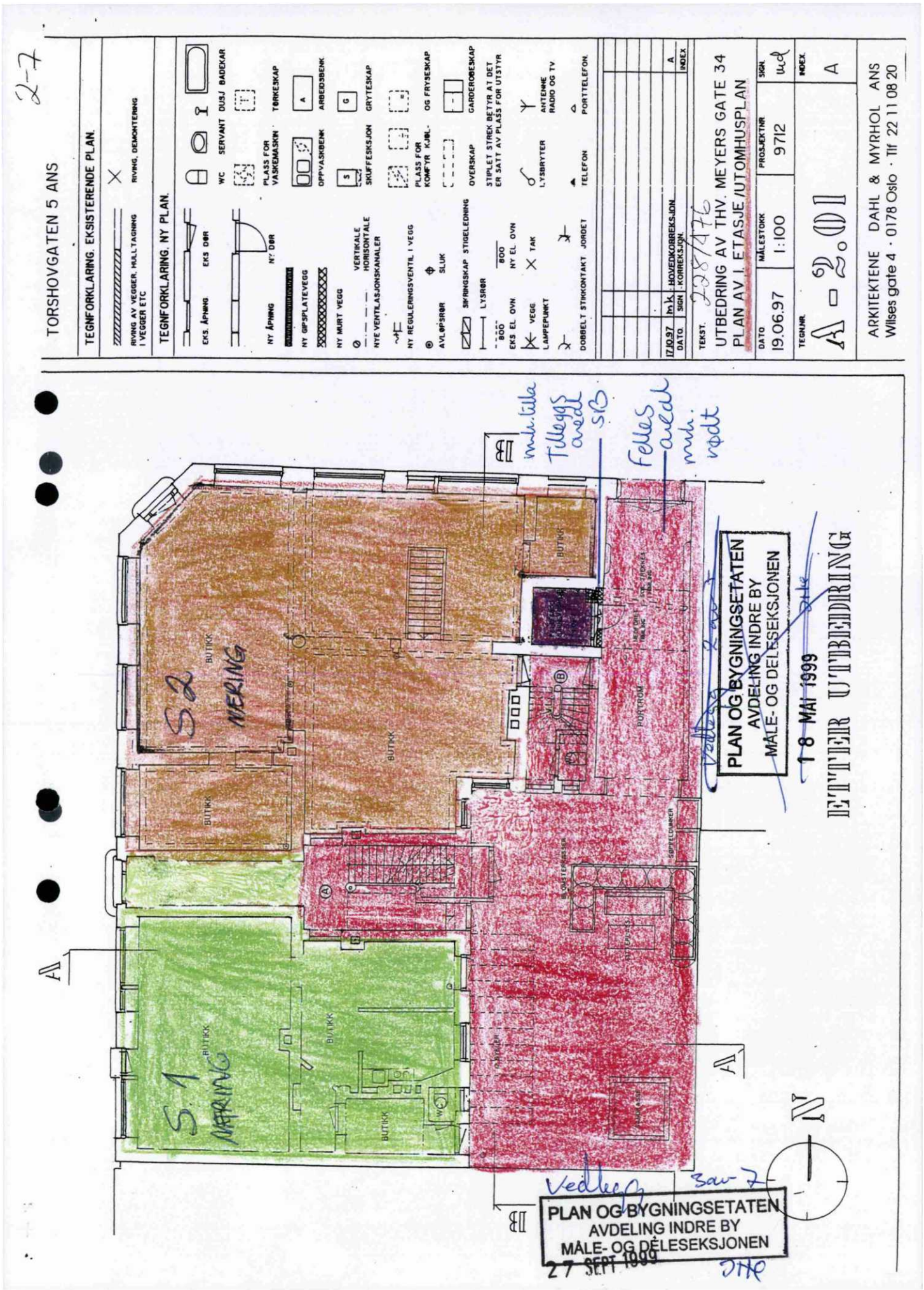
Dato	Stempel og underskrift
29 SEPT 1999	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

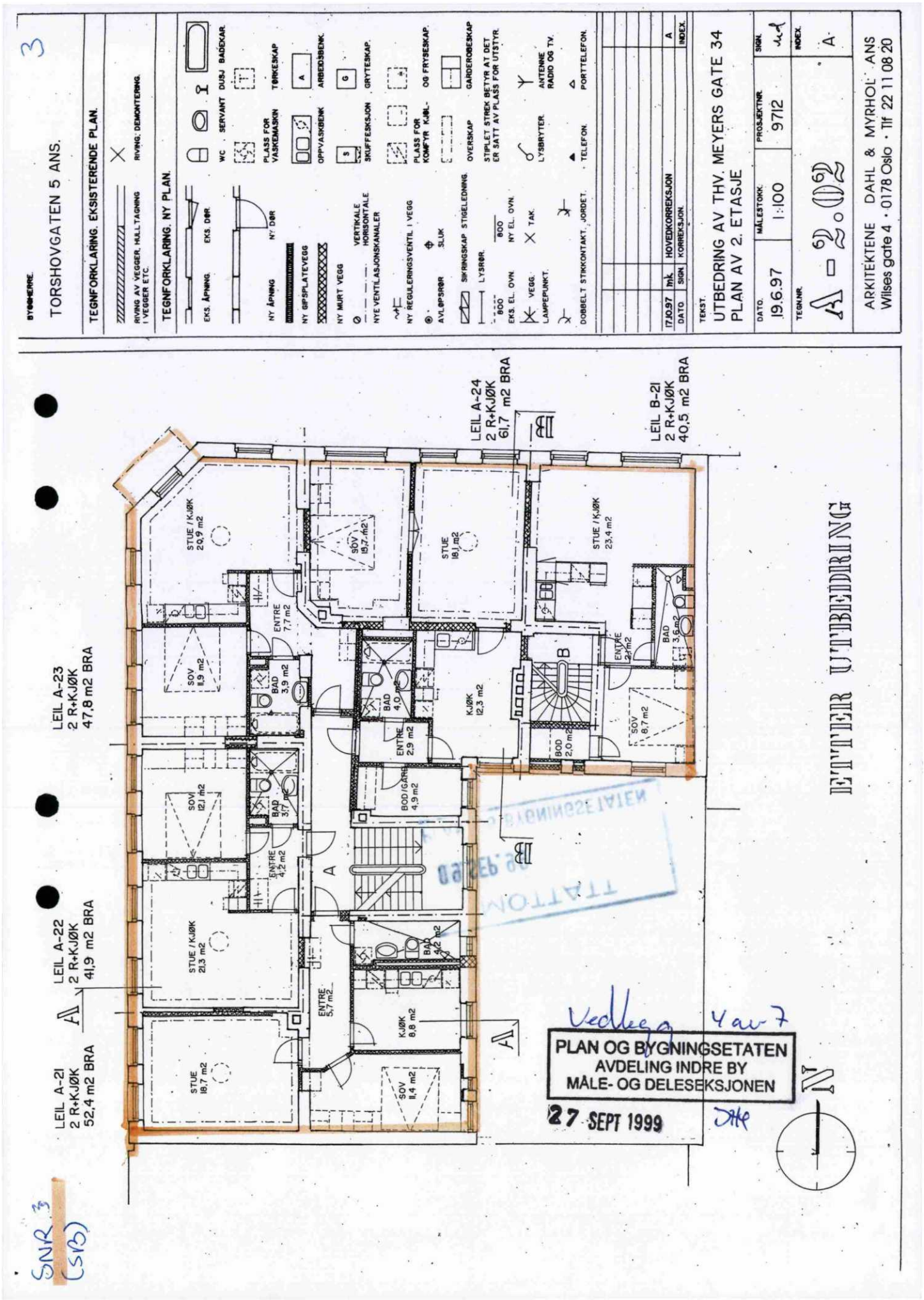
Noter:

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

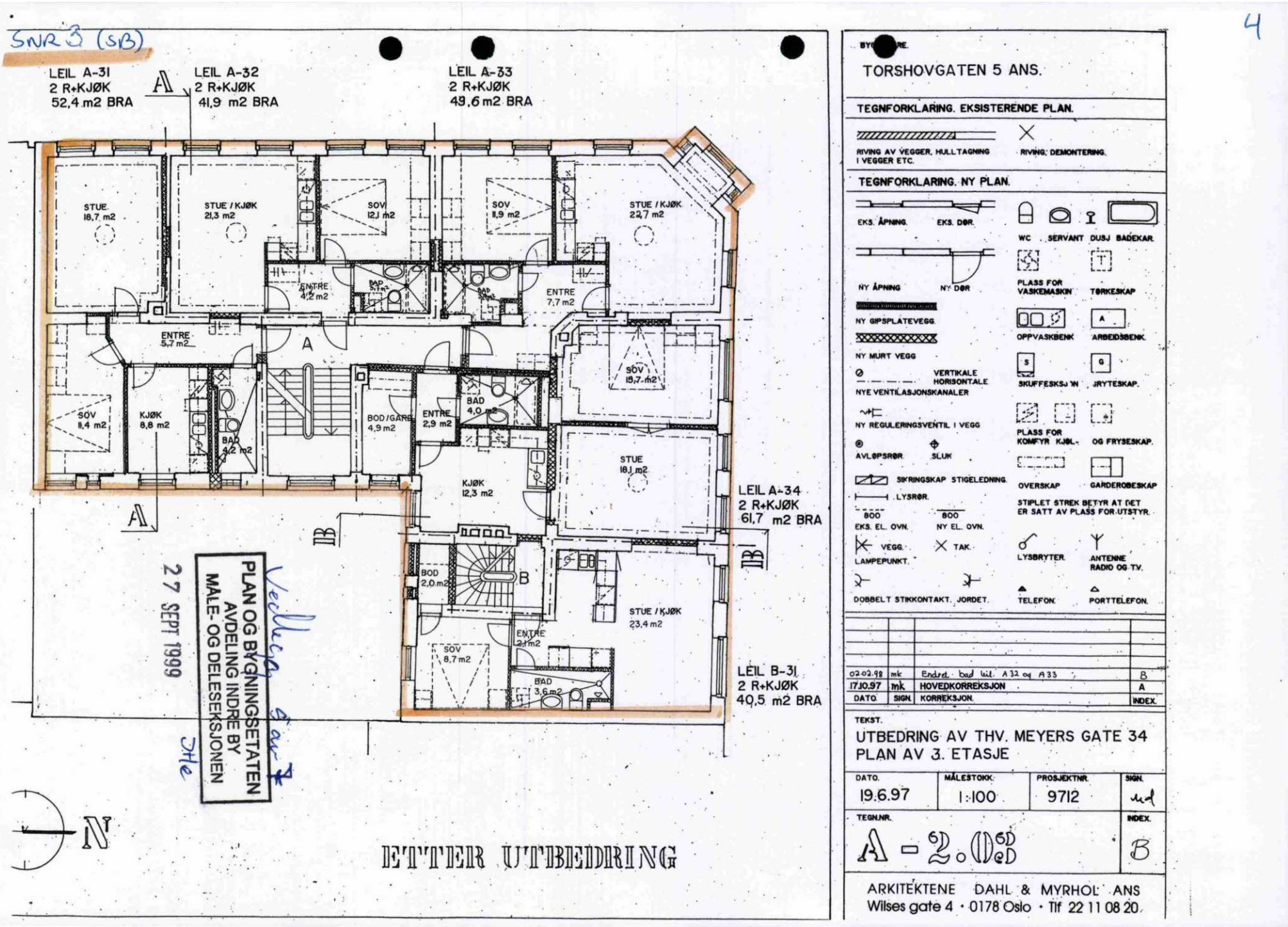

Gis
Helgesens gate
12860
Thorvald Meyers gate
17489
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
Trafikkdeler S-2551
Byggeomr.for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
(Grunerløkka)
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
27 SEPT 1999
Dato: 26/08/99
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N


1-7
ETTER UTBEDRING
THV. MEYERSGATE 34 GNR. 238/BNR. 476
KJELLERPLAN
DATO 6/4-99
SIGN. HR
BOD
FELLESAREAL
LAGER
EL-TAVLE
MÆRLING
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 MAI 1999
Vedlegg 1 av 7
Vedlegg 2 av 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
27 SEPT 1999


TORSHOVGATEN 5 ANS
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.
RIVING AV VEGGER. HULLTAGNING I VEGGER ETC
RIVING. DEMONTERING
TEGNFORKLARING. NY PLAN.
EKS. ÅPNING
EKS DØR
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR
NY ÅPNING
NY DØR
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
NY GIPSPLATEVEGG
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
SKUFFESKJON
GRYTESKAP
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
PLASS FOR KOMFYR KJØL-
OG FRYSESKAP
AVLØPSRØR
SLUK
SPRINGSKAP
STIGELEDNING
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
LYSRØR
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR
EKS EL. OVN
NY EL. OVN
VEGG
TAK
LYSBRYTER
ANTENNE RADIO OG TV
LAMPEPUNKT
DOBBELT STIKKONTAKT
JORDET
TELEFON
PORTTELEFON
17.10.97
hk
HOVEDKORREKSJON
A
DATO
SIGN
KORREKSJON
INDEX
TEKST.
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV I. ETASJE /UTOMHUSPLAN
DATO
19.06.97
MÅLESTOKK
1:100
PROSJEKTNR
9712
SIGN.
TEGN.NR.
A - 20.01
INDEX.
A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20
BUTIKK
S2
NÆRING
S.1
NÆRING
PORTROM
SØPPELROMMER
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 MAI 1999
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
27 SEPT 1999
ETTER UTBEDRING
N


BYGHERRE.
TORSHOVGATEN 5 ANS.
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.
RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.
RIVING: DEMONTERING.
TEGNFORKLARING. NY PLAN.
EKS. ÅPNING.
EKS. DØR.
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR
SLUK
SIKRINGSKAP
STIGELEDNING.
LYSRØR.
EKS. EL. OVN
NY EL. OVN
VEGG.
TAK.
LAMPEPUNKT.
DOBBELT STIKKONTAKT, JORDET.
TELEFON.
PORTTELEFON.
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR.
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK.
SKUFFESEKSJON
GRYTESKAP.
PLASS FOR KOMFYR
KJØL- OG FRYSESKAP.
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.
LYSBRYTER.
ANTENNE RADIO OG TV.
TELEFON.
17.10.97 mk. HOVEDKORREKSJON A
DATO SIGN. KORREKSJON. INDEX.
TEKST.
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV 2. ETASJE
DATO. 19.6.97
MÅLESTOKK. 1:100
PROSJEKTNR. 9712
SIGN.
TEGN.NR. A - 20 (02)
INDEX. A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 • 0178 Oslo • Tlf 22 11 08 20
LEIL A-24
2 R+KJØK
61,7 m2 BRA
LEIL B-21
2 R+KJØK
40,5 m2 BRA
LEIL A-23
2 R+KJØK
47,8 m2 BRA
LEIL A-22
2 R+KJØK
41,9 m2 BRA
LEIL A-21
2 R+KJØK
52,4 m2 BRA
STUE / KJØK 20,9 m2
SOV 11,9 m2
ENTRE 7,7 m2
BAD 3,9 m2
SOV 15,7 m2
STUE 18,1 m2
BAD 4,0 m2
ENTRE 2,9 m2
BOD/GARE 4,9 m2
KJØK 12,3 m2
STUE / KJØK 23,4 m2
ENTRE 2,2 m2
BAD 3,6 m2
SOV 8,7 m2
BOD 2,0 m2
SOV 12,1 m2
BAD 3,7 m2
ENTRE 4,2 m2
STUE / KJØK 21,3 m2
BAD 4,2 m2
ENTRE 5,7 m2
KJØK 9,8 m2
STUE 18,7 m2
SOV 11,4 m2
A
B
A1
A2
N
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
27 SEPT 1999
Vedlegg 4 av 7
Dato
UTBEDRING
SNR 3
(SB)
3

MOTTATT
09 SEP. 99
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



BY[redacted]RE.

TORSHOVGATEN 5 ANS.

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING.

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING. EKS. DØR.

NY ÅPNING NY DØR

NY GIPSPLATEVEGG.

NY MURT VEGG

VERTIKALE HORISONTALE

NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

AVLØPSRØR SLUK

SIKRINGSKAP STIGELEDNING.

LYSRØR.

800 EKS. EL. OVN. 800 NY EL. OVN.

VEGG TAK LAMPEPUNKT.

DOBBELT STIKKONTAKT. JORDET.

WC SERVANT DUSJ BADEKAR.

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

OPPVASKBENK ARBEIDSBENK.

SKUFFESKSJON SKRYTESKAP.

PLASS FOR KOMFYR KJØL- OG FRYSESKAP.

OVERSKAP GARDEROBESKAP

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.

LYSBRYTER ANTENNE RADIO OG TV.

TELEFON PORTTELEFON.

DATO.	SIGN.	KORREKSJON.	INDEX.
02-02-98	mk	Endret bad lil. A 32 og A 33	B
17.10.97	mk	HOVEDKORREKSJON	A

TEKST.

UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV 3. ETASJE

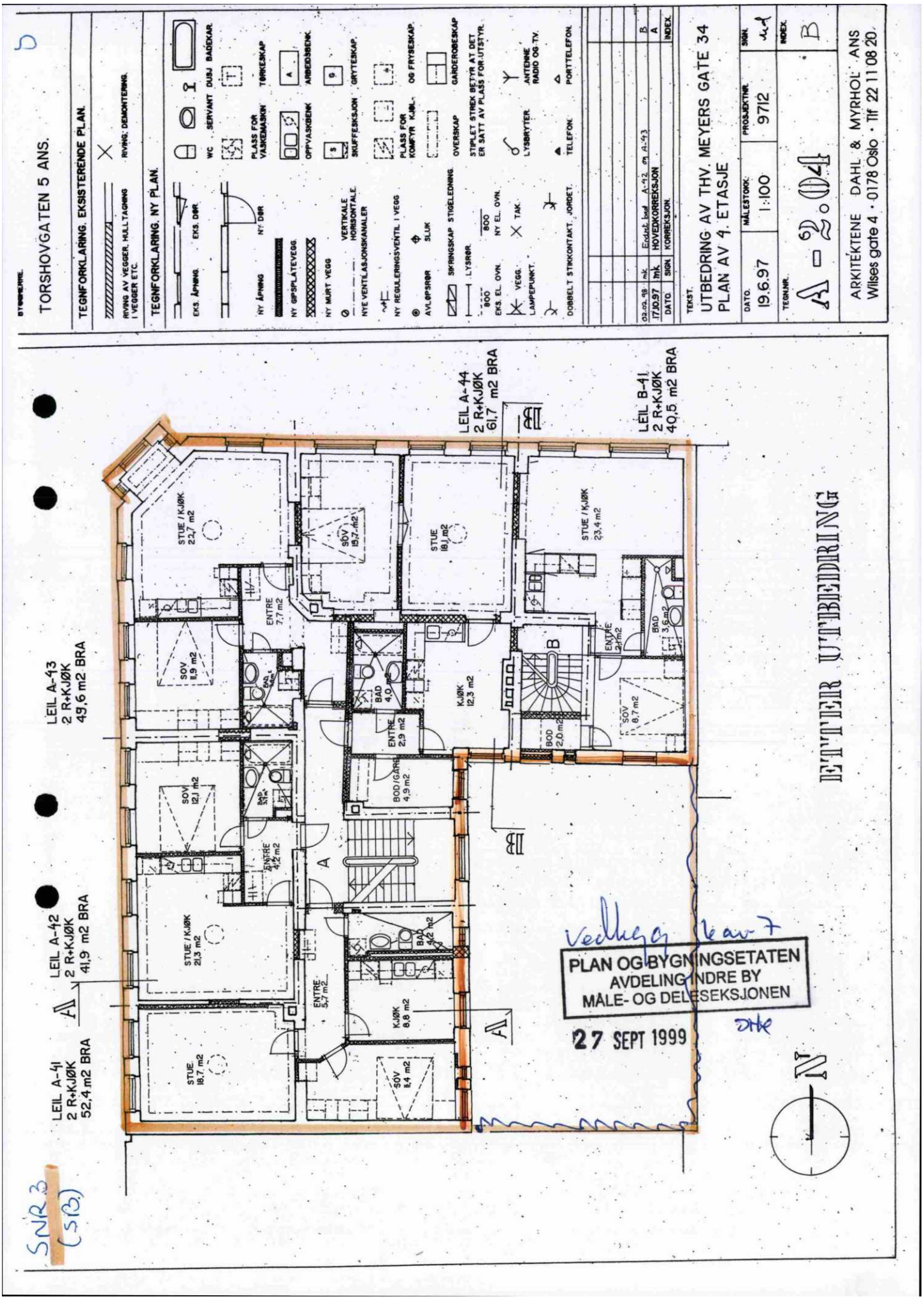
DATO.	MÅLESTOKK.	PROSJEKTNR.	SIGN.
19.6.97	1:100	9712	md

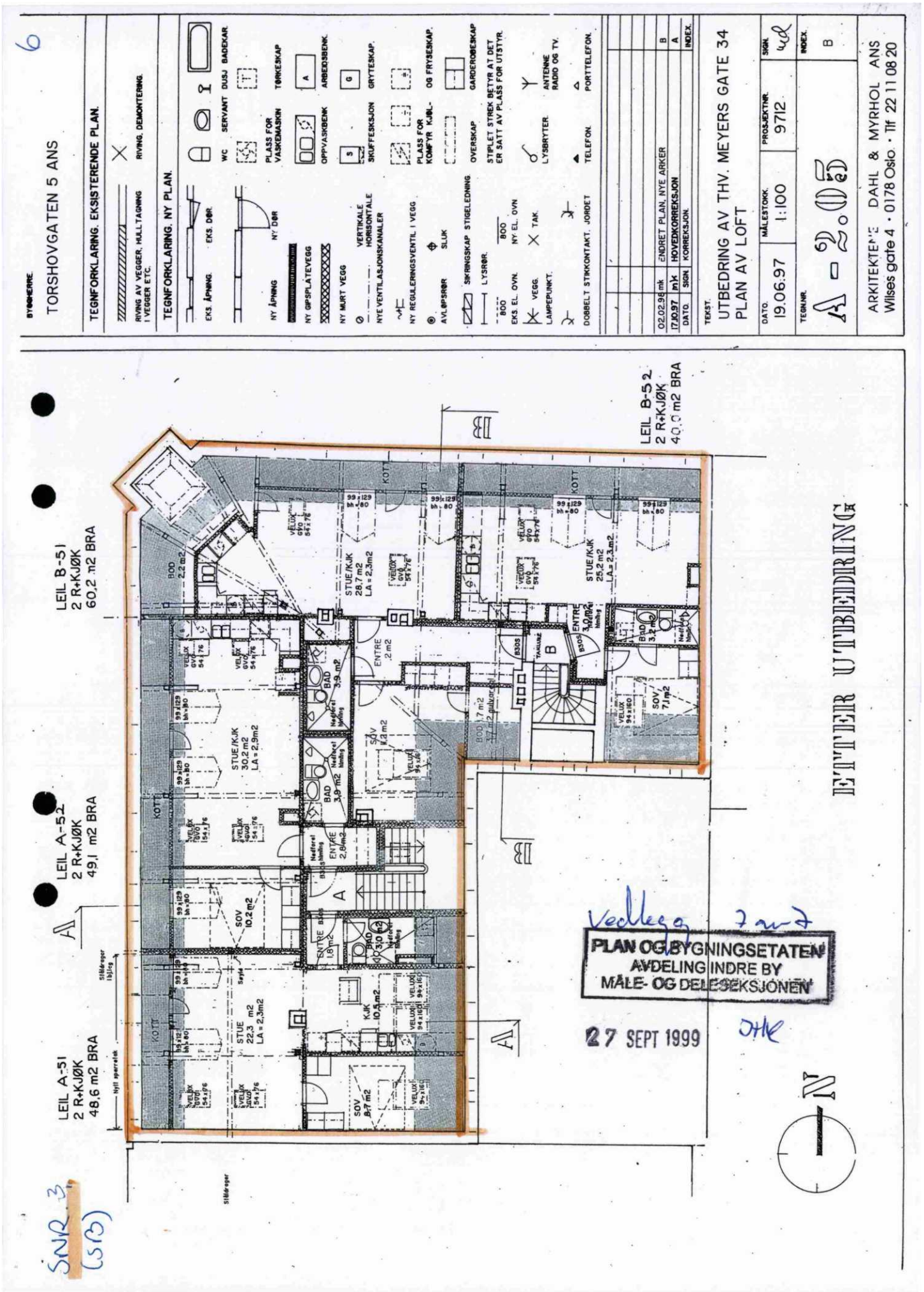
TEGN.NR. A - 2.0[illegible] INDEX. B

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20

4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/54615/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 12:59


BYGNINGNR. 5
TORSHOVGATEN 5 ANS.
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.
RIVING AV VEGGER. HULLTAGNING I VEGGER ETC.
RIVING: DEMONTERING.
TEGNFORKLARING. NY PLAN.
EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG.
NY MURT VEGG
VERTIKALE HORISONTALE.
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR
SLUK
SKRINGSKAP
STIGELEDNING.
LYSRØR.
EKS. EL. OVN.
NY EL. OVN.
VEGG.
TAK.
LAMPEPUNKT.
DOBBELT STIKKONTAKT.
JORDET.
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR.
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK.
SKUFFESKJON
GRYTESKAP.
PLASS FOR KOMFYR KJØL.
OG FRYSESKAP.
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.
LYSBRYTER.
ANTENNE RADIO OG TV.
TELEFON.
PORTTELEFON.
TEKST.
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV 4. ETASJE
DATO. 19.6.97
MÅLESTOKK: 1:100
PROSJEKTNR. 9712
SIGN. md
TEGN.NR. A - 20.04
INDEX. B
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 • 0178 Oslo • Tlf 22 11 08 20.
LEIL A-41 2 R+KJØK 52,4 m2 BRA
LEIL A-42 2 R+KJØK 41,9 m2 BRA
LEIL A-43 2 R+KJØK 49,6 m2 BRA
LEIL A-44 2 R+KJØK 61,7 m2 BRA
LEIL B-41 2 R+KJØK 40,5 m2 BRA
STUE 18,7 m2
STUE / KJØK 21,3 m2
SOV 8,4 m2
KJØK 8,8 m2
BAD 3,2 m2
ENTRE 5,7 m2
SOV 12,1 m2
ENTRE 4,2 m2
SOV 11,9 m2
STUE / KJØK 22,7 m2
ENTRE 7,7 m2
BOD/GARE 4,9 m2
ENTRE 2,9 m2
BAD 4,0 m2
SOV 19,7 m2
STUE 18,1 m2
KJØK 12,3 m2
BOD 2,0 m2
SOV 8,7 m2
ENTRE 2,1 m2
BAD 3,6 m2
STUE / KJØK 23,4 m2
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
27 SEPT 1999
Vedlegg 1 av 7
dtle
UTTER UTBEDRING
N
SNR 3 (SB)


6
BYGHERRE:
TORSHOVGATEN 5 ANS
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.
RIVING AV VEGGER. HULLTAGNING I VEGGER ETC.
RIVING. DEMONTERING.
TEGNFORKLARING. NY PLAN.
EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG.
AVLØPSRØR
SLUK
SIKRINGSKAP
STIGELEDNING.
LYSRØR.
EKS. EL. OVN.
NY EL. OVN
VEGG.
TAK.
LAMPEPUNKT.
DOBBELT STIKKONTAKT.
JORDET
TELEFON.
PORTTELEFON.
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR.
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK.
SKUFFESKJON
GRYTESKAP.
PLASS FOR KOMFYR
KJØL-
OG FRYSESKAP.
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.
LYSBRYTER.
ANTENNE RADIO OG TV.
TEKST.
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV LOFT
02.02.99 mk ENDRET PLAN, NYE ARKER B
17.10.97 mk HOVEDKORREKSJON A
DATO. SIGN KORREKSJON. INDEX.
DATO. 19.06.97
MÅLESTOKK. 1:100
PROSJEKTNR. 9712
SIGN. ulr
TEGN.NR. A - 20 (1)
INDEX. B
ARKITEKTER DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 • 0178 Oslo • Tlf 22 11 08 20
LEIL A-51
2 R+KJØK
48,6 m2 BRA
LEIL A-52
2 R+KJØK
49,1 m2 BRA
LEIL B-51
2 R+KJØK
60,2 m2 BRA
LEIL B-52
2 R+KJØK
40,0 m2 BRA
BB
A
B
N
Vedlegg 2 av 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
27 SEPT 1999
SNR. 3
(S13)

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 34B, 0555 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 476, Snr. 3, andelsnr. 19 i THORVALD MEYERSGATE 34 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250217

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
