NORDVIK

Thorvald Meyers gate 74A

2 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 74A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.12.2025









Nøkkelinformasjon

Modernisert toppleilighet med solrik takterrasse, lite innsyn og attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka

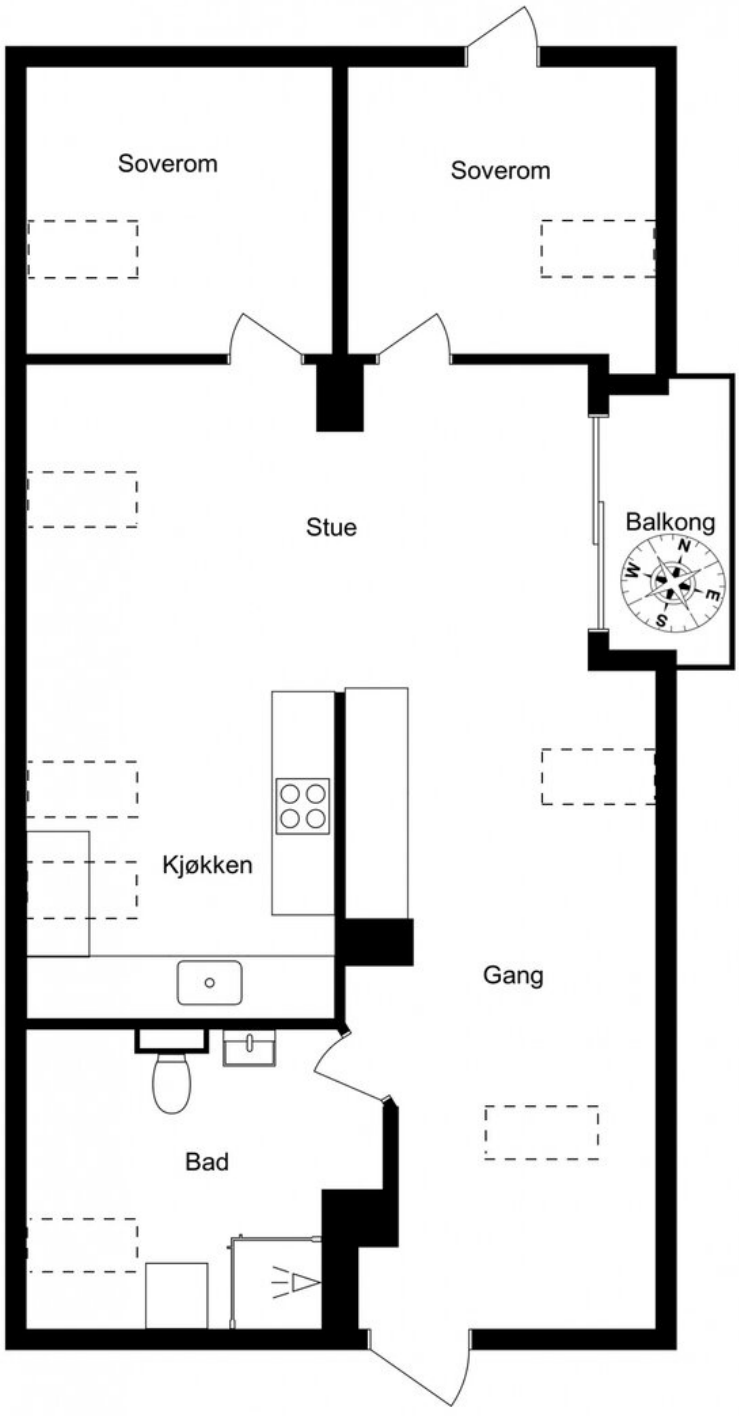
Prisantydning	**5 630 000,-**
Omkostninger	**147 450,-**
Totalpris	**5 991 425,-**
Fellesgjeld	**213 975,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 481,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys toppleilighet i klassisk murgård på Grünerløkka med et romslig gulvareal på ca. 80 kvm. Leiligheten ligger høyt og fritt med heis til 4. etasje samt intern trapp, og har en åpen stue og kjøkkenløsning med gode vindusflater og takvinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Arealeffektiv planløsning med entré, flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin, samt to soverom. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt takterrasse vendt mot rolig indre gård, med gode solforhold og lite innsyn, et perfekt sted å nyte frokosten. Bod medfølger i samme etasje. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Her bor du midt på Grünerløkka med områdets beste caféer, butikker og kollektivtilbud, samt Akerselva og populære parker som Olaf Ryes plass & Sofienbergparken like utenfor.

Planløsning

Thorvald Meyers gate 74A 0552 OSLO
1. Floor



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.




































SALLY ROONEY
CONVERSATIONS WITH FRIENDS
HANYA YANAGIHARA
JOHN IRVING
Bukowski
KAMPKLAR
I SKYGGEN
FORDI DET ER VERDT DET
YANN MARTEL




















Grönsakskiosken
Drop in






BRUDD
O'reilly's
IRISH PUB



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0231/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 74A, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 513, snr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Håkon Laaveg Mjell
Nora Sagatun

Kjøpesum og omkostninger
5 630 000,- (Prisantydning)
213 975,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 843 975,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
146 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 991 425,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 004 125,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

ALH: 25 kvm.

Innhold
5. Etasje: Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2. Bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er

ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Badet er innredet med flislagte gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er takvindu som gir dagslys til rommet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er etablert med moderne innredning med glatte fronter, benkeplate, integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt ventilator med avtrekk. Løsningen er åpen
mot stue med tilrettelagt spiseplass.

Tekniske installasjoner:
Tekniske installasjoner omfatter elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad og terrasse, felles varmtvannsanlegg i bygget og ventilasjon basert på naturlig avtrekk
med tilluft via ventiler og vinduer. Leiligheten nås via felles heis til fjerde etasje og videre intern trapp til loftsplan.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Bygården er oppført rundt 1897 og rehabilitert i senere år, og loftsleiligheten ble etablert og modernisert i 2016.
2016

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nortekk 2022 Utskifting av tak og vinduer

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kursikringer i sikringsskapet til nye jordfeilautomater og oppdatert
kursfortegnelse 2020-10-30 Elmesteren

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling i forbindelse med tilstandsrapport utført desember 2025

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i en klassisk bygård på Grünerløkka, med kort gangavstand til kollektivtransport, servicefunksjoner og grøntområder som Olaf Ryes plass og Sofienbergparken.
Seksjonen ligger i byggets femte etasje med intern adkomst til etablert loftsetasje. Planløsningen omfatter

entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt utgang til en sydøstvendt takterrasse mot indre gårdsrom.
Bygården er oppført rundt 1897 og rehabilitert i senere år, og loftsleiligheten ble etablert og modernisert i 2016.
Sameiet består av bolig- og næringsseksjoner med felles bakgård opparbeidet med adkomstareal og sykkelparkering. Leiligheten disponerer en bod på loft.

Utvendig:
Bygningen er en klassisk murgård oppført rundt 1897, med bærende
konstruksjoner i tegl og trekonstruksjoner i etasjeskiller og
takkonstruksjon. Fasader er pussede og malte. Taket er et saltak
tekket med papp/shingel, og det er montert snøfangere. Vinduer
består av takvinduer og øvrige vindusfelt med isolerglass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Iht byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig har leiligheten parkett og flislagte gulv, glatte malte
vegger og skråtak i himling. Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning, bad med flislagte
overflater og to soverom. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert at enkelte vinduer tar noe i karm ved åpning og lukking. Dette kan ha sammenheng med justeringsbehov i beslag eller normale bevegelser i konstruksjonen.
Tiltak
- Tiltak:
- Det er registrert at enkelte vinduer tar noe i karm og bør justeres. Vinduer faller normalt inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Det er ikke kontrollert eller vurdert mot sameiets vedtekter, og ansvarsforholdet er ikke nærmere verifisert i dette oppdraget.

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendig har boligen parkett på gulv, vegger med malte plater og himling med malte plater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert slitasje på overflater utover det som kan forventes ut fra alder. Dette omfatter noe knirk i gulv, samt enkelte hakk og riper i gulv og vegger. Det er også observert sprekker i skjøter og partier med ujevn eller avvikende overflatebehandling.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Avvikene vurderes i hovedsak som estetiske. Utbedring eller utskifting av berørte overflater kan vurderes etter behov og ønsket standard.

Innvendige dører,TG2
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert to løse og slarkete dørhåndtak. Det er også observert slitasje rundt enkelte dørhåndtak, samt noen løse terskler. Videre er det registrert fuktpåvirkning på baderomsdør og tilhørende belistning.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring i form av stramming eller utskifting av dørhåndtak anbefales. Løse terskler bør festes. Det kan være behov for overflateutbedring eller utskifting av baderomsdør og belistning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Våtrom
5. Etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser og himlingen er malt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

5. Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 8 mm på 1 meter utenfor dusjsone . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er Ca 42 mm .
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert
- Stående vann ved sisterne kan oppstå ved lekkasje grunnet manglende fall/noe motfall.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Svertesopp burde vaskes bort.

5. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt. Det er synlig en duk ved sluket, men kun en mindre del er eksponert og løsningen kan ikke vurderes i sin helhet.
Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

5. Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er observert små skader på servant glasur og servantskap
Tiltak
- Andre tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Servanskap kan vurderes å byttes.
Kjøkken

5. Etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert skader på en av frontene, og flere skuffer lukker ikke som tiltenkt. Vaskemaskinen står noe skjevt og er vanskelig å lukke. Kjøkkeninnredningen står oppå gulvet, og deler av benkeplaten viser tegn til fuktpåvirkning.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det anbefales lokal utbedring. Dette omfatter sliping og overflatebehandling av benkeplaten, samt justering av skuffer og vaskemaskin. Utskifting av foringer eller enkelte innredningsdeler kan vurderes ved behov.

5. Etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I platetopp
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringsskap er lokalisert i entre og er utført med automatsikringer

21.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
Kommentar:
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:2015 ved etablering av leiligheten

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16.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

Kommentar:Det foreligger ingen el kontroll på anlegget

Bygningsdeler som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Balkongen er utført med dekke av plastheller og rekkverk i trevirke med glassfelt. Oppbygging av underliggende konstruksjon og tettesjikt er ikke synlig for inspeksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist fukt- og råteskader i deler av balkongkonstruksjonen. Trevirke i rekkverk og tilgrensende veggflater fremstår værslitt med oppsprekking og flasset overflatebehandling.
Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til skadene. Råteskadede konstruksjonsdeler og trekledning må påregnes skiftet ut. Balkongkonstruksjoner faller normalt inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Sameiets vedtekter og ansvarsfordeling er ikke gjennomgått eller verifisert i dette oppdraget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 481,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

TV/internett, strøm fellesareal, felles byggforsikring, honorarer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 298 452,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 193 808,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV inkludert i felleskostnadene. Fibertilknuytning fra GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hercules , orgnr. 994 881 205

Om sameiet
Sameiet Hercules er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994881205, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Thorvald Meyers Gate 72 og Thorvald Meyers Gate 74
Sameiet består av 43 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Andre opplysninger I Greit å vite:

Sameiet har nylig tatt opp lån på 3,5 millioner for installering av ny heis i Thorvald Meyers gate 72 totalkost på 2mill.

I tillegg skal lys skiftes til LED, samt fiksing av defekte callinganlegg.

Vi har tatt opp ekstra lån med tanke på uforutsette kostnader knyttet til heisen.

Blir det penger igjen etter disse initiativene blir restbeløpet tilbakebetalt.

Sameiet er i gang med oppussing av trappeoppgangen. Alle vegger, rekkverk/håndløpere ble malt, gulvbelegg og trappeneser ble byttet ut. De startet med å bytte gulvbelegg og trappeneser i 1 og 2. etasje, men pga en misforståelse, så ble arbeidet stoppet. Sameiet har vært i kontakt med utførende, og de skal tilbake og bytte 3-5. etasje fortløpende. Arbeidene er allerede kalkulert inn eksisterende FK, og vil derfor ikke medføre økning i FK.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 213 975,-pr. 03.12.2025

SELSKAPETS TOTALE LÅN OG VILKÅR:

Lånenr: OBOS03-98208298712
Type: A
Restgjeld: 6.900.151,-
Restløpetid: 27 år 8 mnd.
Termin avdrag pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 7,30%

Sikringsordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2023 viser et underskudd på kr. -1,151,075,-
Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 1 151 075, i hovedsak som følge av ekstraordinært høye drifts- og vedlikeholdskostnader i året (herunder større vedlikeholdsarbeider), samt økte finanskostnader/renter.

Budsjettet for 2024 år la til grunn et underskudd på kr. -549.480,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Spesielle dyr utover hund, katt fugl eller fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81273324

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 401 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste. Dagligvarehandelen er enkel med både Extra, Kiwi og Rema 1000 i umiddelbar nærhet, samt Vinmonopolet på Grünerløkka. Området byr på et bredt utvalg av nisjebutikker, spesialforretninger, kaféer og restauranter. Offentlig kommunikasjon er meget god med trikk og buss like ved, som gir rask og enkel adkomst til resten av byen. For trening og aktivitet finnes EVO, SATS og flere treningssentre i gangavstand, i tillegg til flotte rekreasjonsmuligheter langs Akerselva med tur- og løpestier året rundt. Det er også kort vei til skoler og barnehager, noe som gjør området attraktivt for både par og småbarnsfamilier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for tilbygg datert 05.10.1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for endring av loftsetasje datert 23.11.1950. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innvendig forandringsarbeid datert 25.09.1985.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vindu datert 22.12.2016.

Det forligger ferdigattest for påbygging/bruksendring datert 05.09.2014.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 1.-4. etasje datert 23.01.1991.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 28.09.2011. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Originalt tegnet garderobe er fjernet til fordel for gang/stue, dette er en endring fra boligens tilleggsdel til hoveddel og er et søknadspliktig tiltak. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold. Originalt tegnet bad er i dag utvidet til fordel for originalt tegnet oppholdsrom. Det ene originalt tegnet soverommet er i dag slått sammen med oppholdsrom og i dag blitt stue/kjøkken. Det er også åpnet opp i vegg til det som nå er stue og som orignalt var tegnet som kjøkken. Dette er endringer fra boligens hoveddel til hoveddel. Dette er ikke søknadspliktige tiltak. Det er ikke undersøkt om det er gjort endring i bærende konstruksjoner.
Det er etablert et soverom på det deler av det som originalt er tegnet som kjøkken. Dette er en endring fra hoveddel til hoveddel og er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom og meglerforetaket har ikke hatt mulighet til å undersøke om rommet tilfredsstiller disse kravene. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får

betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Thorvald Meyers gate 68 - oppføring av bolig og næringsbygg - Klage mottatt 2025/04458

Schous plass 10 - ventilasjonsanlegg og rehabilitering av inngangsparti - Deichmann Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 77 - sjenerende lukt fra gatekjøkken - Texas grill og pizza

Thorvald Meyers gate 73 B - bruksendring fra loft til en bolig - Oppføring av takterrasse

Korsgata 29 - oppføring av fire balkonger

Korsgata 25 D - bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til bolig og fasadeendringer

Thorvald Meyers gate 85 J - bygningsteknisk installasjon - Ventilasjonsanlegg - H0401

Thorvald Meyers gate 80 - etablering av basestasjon med 5G-antenner

Markveien 58 - bruksendring av loft til bolig

Trondheimsveien 2 - bruksendring fra bryggeri til restaurant og fasadeendring

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/513/45:
29.10.1896 - Dokumentnr: 900770 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Thv. Meyersgt.74.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:18 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1911 - Dokumentnr: 901063 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:34 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1911 - Dokumentnr: 901064 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:20 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1913 - Dokumentnr: 900802 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:38 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1917 - Dokumentnr: 912641 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:33 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1918 - Dokumentnr: 912581 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:25 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1941 - Dokumentnr: 400239 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:30 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1949 - Dokumentnr: 406863 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:10 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1953 - Dokumentnr: 401478 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:29 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1959 - Dokumentnr: 509829 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:29 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1976 - Dokumentnr: 504055 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:37 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2009 - Dokumentnr: 889048 - Erklæring/avtale
Rett til utbygging på loft
Seksjonseiere må godta utbygging og reseksjonering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:32 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2009 - Dokumentnr: 889412 - Erklæring/avtale
Heisen mellom 1. etg og U. etg kan kun benyttes av næringsseksjonene.
Tilgang for øvrige sameiere ved reperasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:39 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2009 - Dokumentnr: 956831 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Løkkakvartalet AS
Org.nr: 892 011 192
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:513 Snr:8 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2020 - Dokumentnr: 2227288 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Bestemmelse om veggfester
Bestemmelse om adkomst for inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, utskifting m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2015 - Dokumentnr: 378762 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/3852

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Heistilgang: Leiligheten nås via felles trappehus med heis opp til fjerde etasje og videre intern trapp til loftsplan

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 808,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. desember 2025

Megler
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Thorvald Meyers gate 74A

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**9 min** 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**5 min** 2.2 km
Hersleb videregående skole	**6 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**6 min** 0.5 km

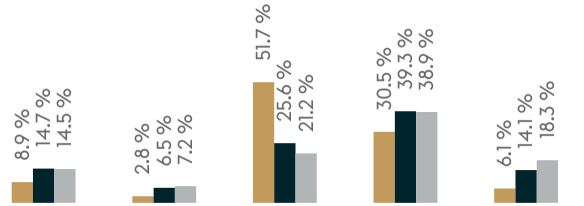
Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	**3 min** 0.3 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	**4 min** 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Ankertorget gymnastikksal	6 min
Elvebakken v.g. skole - flerak...	6 min
EVO Grünerløkka	0 min
SATS Schous plass	2 min

«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thorvald Meyers gate 74A , 0552 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 513, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1310 **Referansenummer:** FT8329

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr

Uavhengig Takstingeniør

nikolai@holtettakst.no

924 62 230

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 bygningssakkyndige 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, branncelle 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en klassisk bygård på Grünerløkka, med kort gangavstand til kollektivtransport, servicefunksjoner og grøntområder som Olaf Ryes plass og Sofienbergparken. Seksjonen ligger i byggets femte etasje med intern adkomst til etablert loftsetasje. Planløsningen omfatter entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt utgang til en sydøstvendt takterrasse mot indre gårdsrom.

Bygården er oppført rundt 1897 og rehabilitert i senere år, og loftsleiligheten ble etablert og modernisert i 2016. Sameiet består av bolig- og næringsseksjoner med felles bakgård opparbeidet med adkomstareal og sykkelparkering. Leiligheten disponerer en bod på loft.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en klassisk murgård oppført rundt 1897, med bærende konstruksjoner i tegl og trekonstruksjoner i etasjeskiller og takkonstruksjon. Fasader er pussede og malte. Taket er et saltak tekket med papp/shingel, og det er montert snøfangere. Vinduer består av takvinduer og øvrige vindusfelt med isolerglass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har leiligheten parkett og flislagte gulv, glatte malte vegger og skråtak i himling. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning, bad med flislagte overflater og to soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet er innredet med flislagte gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er takvindu som gir dagslys til rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert med moderne innredning med glatte fronter, benkeplate, integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt ventilator med avtrekk. Løsningen er åpen mot stue med tilrettelagt spiseplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner omfatter elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad og terrasse, felles varmtvannsanlegg i bygget og ventilasjon basert på naturlig avtrekk med tilluft via ventiler og vinduer. Leiligheten nås via felles heis til fjerde etasje og videre intern trapp til loftsplan.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er en felles eiet gårdseiendom i kvartalsbebyggelsen, opparbeidet med bakgårdsrom som fungerer som adkomstsone for beboere og næringsseksjoner. Bakgården har asfalterte dekker, sykkelparkering og arealer for renovasjonsløsning. Terrengforholdene er flate og typiske for tett bystruktur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

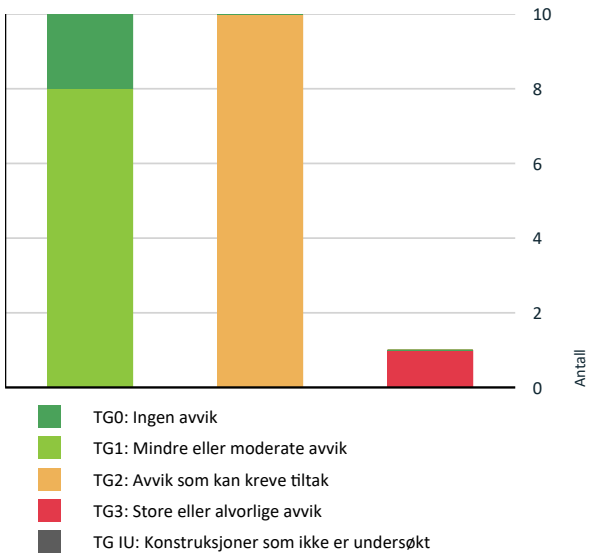
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er etablert to soverom i området som på tegning er vist som kjøkken. Badet fremstår større enn angitt, og kjøkkenet er etablert mot baderomsveggen.

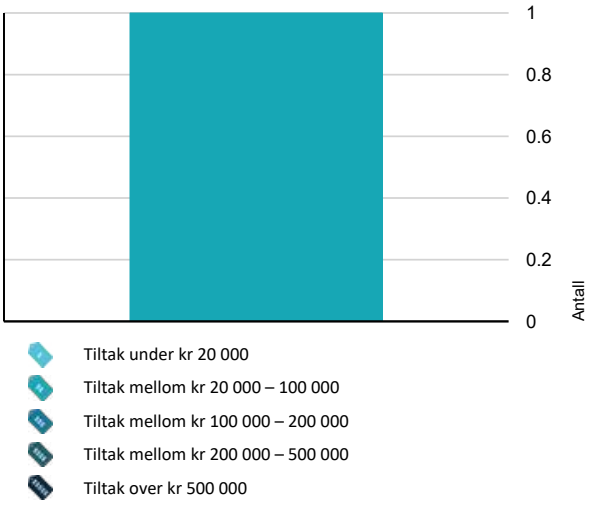
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1897

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte vinduer tar noe i karm ved åpning og lukking. Dette kan ha sammenheng med justeringsbehov i beslag eller normale bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert at enkelte vinduer tar noe i karm og bør justeres. Vinduer faller normalt inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Det er ikke kontrollert eller vurdert mot sameiets vedtekter, og ansvarsforholdet er ikke nærmere verifisert i dette oppdraget.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkongen er utført med dekke av plastheller og rekkverk i trevirke med glassfelt. Oppbygging av underliggende konstruksjon og tettesjikt er ikke synlig for inspeksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist fukt- og råteskader i deler av balkongkonstruksjonen. Trevirke i rekkverk og tilgrensende veggflater fremstår værslitt med oppsprekking og flasset overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til skadene. Råteskadede konstruksjonsdeler og trekledning må påregnes skiftet ut. Balkongkonstruksjoner faller normalt inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Sameiets vedtekter og ansvarsfordeling er ikke gjennomgått eller verifisert i dette oppdraget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig har boligen parkett på gulv, vegger med malte plater og himling med malte plater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på overflater utover det som kan forventes ut fra alder. Dette omfatter noe knirk i gulv, samt enkelte hakk og riper i gulv og vegger. Det er også observert sprekker i skjøter og partier med ujevn eller avvikende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Avvikene vurderes i hovedsak som estetiske. Utbedring eller utskifting av berørte overflater kan vurderes etter behov og ønsket standard.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 5mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 12 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert to løse og slarkete dørhåndtak. Det er også observert slitasje rundt enkelte dørhåndtak, samt noen løse terskler. Videre er det registrert fuktpåvirkning på baderomsdør og tilhørende belistning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring i form av stramming eller utskifting av dørhåndtak anbefales. Løse terskler bør festes. Det kan være behov for overflateutbedring eller utskifting av baderomsdør og belistning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.





VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Vet etablering av leiligheten

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himlingen er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 8 mm på 1 meter utenfor dusjsone . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er Ca 42 mm .

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Svertesopp er registrert

Stående vann ved sisterne kan oppstå ved lekkasje grunnet manglende fall/noe motfall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Svertesopp burde vaskes bort.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt. Det er synlig en duk ved sluket, men kun en mindre del er eksponert og løsningen kan ikke vurderes i sin helhet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.





5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

• Det er påvist skader på innredning.

Det er observert små skader på servant glasur og servantskap

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Servanskap kan vurderes å byttes.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon i entré mot våt sone. Det ble ikke påvist unormale forhold. Relativ luftfuktighet ble målt til ca. 36,2 % ved en temperatur på ca. 22 °C.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert skader på en av frontene, og flere skuffer lukker ikke som tiltenkt. Vaskemaskinen står noe skjevt og er vanskelig å lukke. Kjøkkeninnredningen står oppå gulvet, og deler av benkeplaten viser tegn til fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales lokal utbedring. Dette omfatter sliping og overflatebehandling av benkeplaten, samt justering av skuffer og vaskemaskin. Utskifting av foringer eller enkelte innredningsdeler kan vurderes ved behov.

Tilstandsrapport







5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I platetopp

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har tilluft via vindusventiler og enkelte veggventiler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Det er sporadisk panelovner i leiligheten og varmekabler på bad

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i entre og er utført med automatsikringer

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.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2015 ved etablering av leiligheten

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

Tilstandsrapport

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 foreligger ingen el kontroll på anlegget

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er lokalisert 1 brannvarsler i soverom

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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	52	3		55	3	25	80
SUM	**52**	**3**			**3**	**25**	**80**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Gulvareal i leiligheten ble målt til 77 kvm men alt er ikke målbart areal i henhold til standard pga skrå tak
Takhøyde er målt til 2,74m i møne (høyeste punkt)
Bod er målt til ca 2,65 kvm, bod er vanskelig å måle og det informeres om at det er høydeforskjell på gulvet i bod og skråtak

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tar forbehold om oppmåling fordi leiligheten har skråtak med vinduer samt utstikkere og ujevnheter som gjør helt nøyaktig måling komplisert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er etablert to soverom i området som på tegning er vist som kjøkken. Badet fremstår større enn angitt, og kjøkkenet er etablert mot baderomsveggen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ferdig attest er ikke mottatt eller funnet.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	513		45	1401 m²	Fra Eindomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Thorvald Meyers gate 74A

Hjemmelshaver

Mjell Håkon Laaveg, Sagatun Nora Plassbak

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Thorvald Meyers gate på Grünerløkka i Oslo, i kvartalsbebyggelse med kombinert bolig og næring. Området har kort gangavstand til parker som Olaf Ryes plass og Sofienbergparken, Akerselva og sentrumsnære funksjoner. Det er variert handel, service og serveringssteder i nærområdet samt godt kollektivtilbud med buss og trikk i tilgrensende gater.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra Thorvald Meyers gate via port til felles bakgård. Leiligheten nås via felles trappehus med heis opp til fjerde etasje og videre intern trapp til loftsplan. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til bolig og næringsformål i bygård. Bebyggelsen er registrert som bevaringsverdig på kommunens gule liste. Nærmere opplysninger om gjeldende reguleringsplaner, eventuelle pågående plansaker og byggebegrensninger forutsettes innhentet fra Oslo kommune eller megler.

Om tomten

Sameiet disponerer en felles eiet tomt på ca. 1407 m² bebygd med gårdskvartal. Inngang skjer via avlåst gårdsrom. Bakgården er i hovedsak opparbeidet med asfalterte arealer, sykkelparkering og plass for renovasjonsløsning. Parkering skjer i omkringliggende gater etter gjeldende ordninger for beboerparkering i Oslo kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	22.12.2025	

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/FT8329

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sagatun, Nora Plassbak	9578-5990-4-3489336	2025-12-16 10:53:29
Mjell, Håkon Laaveg	9578-5999-4-2879852	2025-12-16 15:50:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. des. 2025

Oppdragsnummer
64-0231/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 74A, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Håkon Laaveg Mjell, Nora Sagatun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81273324
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nortekk 2022 Utskifting av tak og vinduer

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kursikringer i sikringsskapet til nye jordfeilautomater og oppdatert kursfortegnelse 2020-10-30 Elmesteren

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling i forbindelse med tilstandsrapport utført desember 2025

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0231/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mjell, Håkon Laaveg	**2025-12-16**	**Sagatun, Nora Plassbak**	**2025-12-16**

Identifikasjon

bankID Mjell, Håkon Laaveg

Identifikasjon

bankID Sagatun, Nora Plassbak

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Thorvald Meyers gate 74A
Postnr	0552
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	513
Seksjonsnr.	45
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1108021
Dato	12.03.2020



Innmeldt av	Geir Berntsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1897
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thorvald Meyers gate 74A
Postnr/Sted: 0552 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.03.2020 13:18:48
Energimerkenummer: A2020-1108021
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Geir Berntsen

Gnr: 228
Bnr: 513
Seksjonsnr: 45
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7023
Sameiet Hercules

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hercules

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7023

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Hercules

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eivind Taksrud og Santhosh Shanmugam er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7023 Sameiet Hercules utkast.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eivind Taksrud

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

- Kevin Olsen Vadsten

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

- Anne Kari Søvik
- Samuel Akeleye Braastad

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Taksrud	Thorvald Meyers Gate 74 A
Styremedlem	Santhosh Shanmugam	Thorvald Meyers Gate 74 A
Styremedlem	Kevin Olsen Vadsten	Thorvald Meyers Gate 72
Varamedlem	Samuel Akeleye Braastad	Thorvald Meyers Gate 74 B
Varamedlem	Anne Kari Søvik	Nordraaks Gate 1 B

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

Generelle opplysninger om Sameiet Hercules
Sameiet består av 45 seksjoner.
Sameiet Hercules er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 994881205, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 513

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Hercules har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Ny heis i TM72
Utbytting av nye varmtvannstanker
Installert ny vannmåler med elektronisk avlesning
Inngått avtale med Global Connect om å installere fiber.
Oppussing av oppgangene i TM 72, 74A og 74B.
Vedtatt at styre kan endre på bodplasseringer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 143 211.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 789 000 til større vedlikehold som omfatter vanlig drift.
Det som ikke er budsjettert er ny heis i oppgang 72. Det kommer på ca. 2 millioner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hercules.

Lån

Sameiet Hercules har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98208013971	1 916 115,00	29.02.24	220 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,35% flytende rente	7,65%	Nei
OBOS02	98208212869	997 527,00	29.02.24	333 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,35% flytende rente	7,68%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Hercules

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.03.2024



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	03/31/2024 18:47:04

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

SAMEIET HERCULES
ORG.NR. 994 881 205, KUNDENR. 7023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 665 648	1 521 252	1 704 000	1 849 000
Andre inntekter	3	853	49 291	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 666 501**	**1 570 543**	**1 704 000**	**1 849 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-14 100
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 820	-11 073	-8 000	-3 500
Forretningsførerhonorar		-101 425	-97 510	-95 157	-105 000
Konsulenthonorar	7	-19 463	-222 539	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 203 522	-2 634 144	-626 005	-789 000
Forsikringer		-206 709	-178 227	-167 500	-216 000
Kommunale avgifter	9	-350 646	-290 807	-324 000	-390 680
Energi/fyring		-250 576	-295 406	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 290	-207 840	-188 000	-243 000
Andre driftskostnader	10	-207 181	-219 875	-206 817	-180 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 690 322**	**-4 260 111**	**-1 983 479**	**-2 251 480**
DRIFTSRESULTAT		**-1 023 821**	**-2 689 568**	**-279 479**	**-402 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 037	26 858	0	0
Finanskostnader	12	-151 291	-56 789	-117 000	-147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-127 254**	**-29 931**	**-117 000**	**-147 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 151 075**	**-2 719 500**	**-396 479**	**-549 480**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0		
Fra opptjent egenkapital		-1 151 075	-2 719 500		

SAMEIET HERCULES

ORG.NR. 994 881 205, KUNDENR. 7023

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 530	6 044
Forskuddsbetalte kostnader		277 615	236 898
Andre kortsiktige fordringer	13	12 825	0
Driftskonto OBOS-banken		528 818	165 243
Sparekonto OBOS-banken		706	682 616
Innestående i andre banker		34 425	0
SUM OMLØPSMIDLER		**861 920**	**1 090 802**
SUM EIENDELER		**861 920**	**1 090 802**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 775 234	-1 624 159
SUM EGENKAPITAL		**-2 775 234**	**-1 624 159**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 918 444	1 970 270
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 918 444**	**1 970 270**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 152	12 678
Leverandørgjeld		618 881	730 980
Skyldige offentlige avgifter	16	44 865	0
Påløpte renter		18 451	648
Påløpte avdrag		4 725	0
Annen kortsiktig gjeld	17	15 635	385
SUM KORTSIKTIG GJELD		**718 709**	**744 691**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**861 920**	**1 090 802**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024

Styret i Sameiet Hercules

Eivind Taksrud Kevin Olsen Vadsten Glenn Djursvoll

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 013 364
Seksjonert lokale	476 388
Kabel-TV	175 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 665 648**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	105
Salg av nøkler	748
SUM ANDRE INNTEKTER	**853**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 820.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 463
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 463**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Lars E. Strand AS	-500 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-500 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-213 192
Drift/vedlikehold VVS	-8 350
Drift/vedlikehold elektro	-335 577
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 298
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 849
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 940
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 976
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 203 522**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-221 643
Renovasjonsavgift	-129 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-350 646**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 029
Vaktmestertjenester	-80 720
Renhold ved firmaer	-85 392
Snørydding	-17 913
Andre fremmede tjenester	-2 855

Andre kontorkostnader	-2 381
Bank- og kortgebyr	-2 891
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-207 181**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 035
Renter av sparekonto i OBOS-banken	706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 154
Andre renteinntekter	1 869
SUM FINANSINNTEKTER	**24 037**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 510
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 893
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-982
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 906
SUM FINANSKOSTNADER	**-151 291**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt tilbakebetaling av styrehonorar utbetalt fra Eivind Taksrud	12 825
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 825**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	29 730	
Nedbetalt i år	50 193	
		-1 920 077
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 633	
		-998 367
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 918 444**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 175
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-44 865**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-560
Avsatt utbetaling av styrehonorar til Lars Johan Hetland	-15 075
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 635**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81273324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.24
Selskapsnummer: 7023 **Selskapsnavn:** Sameiet Hercules

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eivind Taksrud og Santhosh Shanmugam er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Eivind Taksrud

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kevin Olsen Vadsten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Kari Søvik

☐ Samuel Akeleye Braastad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET HERKULES
Oppdatert 12.12.2018

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Hercules. Sameiet har adresse Thorvald Meyers gate 72 med gnr. 228, bnr. 513 i Oslo kommune.

Sameiet består av 3 næringsseksjoner, 43 boligseksjoner samt fellesarealer.

§ 2
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65, (heretter eierseksjonsloven).

§ 3
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bygning benevnes seksjon.

Seksjonseieren har felles bruksrett sammen med øvrige eiere av eiendommen til sameiets felles anlegg, herunder adkomstveier og tekniske anlegg.

Unntak gjelder heis i bygg A ved at eier av næringsseksjonene har enerett til å benytte heisen mellom 1. etg og U. etg. Dette skal sikres gjennom en fysisk eller teknisk sperre for tilgang mellom disse etasjene. Som vedlegg 1 til vedtektene følger plantegninger for de nevnte etasjer som viser dette. Boligseksjonene skal ha rett til nødvendig adkomst til heisarealer i underetasjen dersom reparasjon eller vedlikehold av heisen gjør det nødvendig. Denne rettigheten skal søkes tinglyst på samtlige seksjoner i sameiet.

Eneretten er etablert uten tidsbegrensning, alle seksjonseierne har samtykket jf. § 25 sjette ledd.

Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

§ 4
Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon.

For øvrig råder den enkelte seksjonseier som eier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov og vedtekter.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for andre seksjonseiere.

Næringsseksjonene kan benyttes til enhver form for næringsvirksomhet, inkl. servering, så fremt offentlige tillatelser foreligger. Dog skal driften ikke medføre unødig eller urimelig støy og/eller lukt.

Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte..

Sameiet aksepterer at ventilasjon for næringsseksjonene skal kunne trekkes over tak dersom dette er et krav mht. offentlige tillatelser.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av felleskostnader etter § 8 , eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Denne paragraf kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 5
Seksjonseierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak av årsmøte og styret.

Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruks-enheten må bare benyttes i samsvar med seksjonenes formål.

§ 6
Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt i denne paragraf, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Næringsseksjonene har ansvaret for utvendig fasade i hele 1. etg. mot gate. Ansvar for resten av fasade mot gate og alle bakgårdsfasader påhviler sameiet i fellesskap gjennom felles vedlikeholdsansvar i eierseksjonssameiet, ref § 7.

Vinduene tilhørende næringsseksjonene er disse seksjonseiers ansvar. Tilsvarende har boligseksjonene ansvaret for øvrige vinduer tilhørende boligene.

Denne paragraf kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige .

§ 7
Eierseksjonssameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer og adkomstveier og felles tekniske anlegg.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 8
Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

Ovennevnte utgifter fordeles mellom seksjonseierne på bakgrunn av størrelsen på sameiebrøken. Dog skal næringsseksjonene ikke belastes for kostnader som kun relaterer seg til drift av boligseksjonene eller omvendt.

Dersom sameiet beslutter bygging av balkonger, eller lignende som kun er relatert til boligseksjonene, skal næringsseksjonene ikke belastes for denne merutgiften, ei heller vedlikeholdet.

Når det gjelder kostnader til drift og vedlikehold av sameiets heiser, skal disse fordeles som felleskostnader også for næringsseksjonene i forhold til den faktiske bruken av sameiets heiser. Ref. særlig § 3 tredje ledd vedrørende heis i bygg A

Drift av seriekoblede brannvarslingsanlegget er en felleskostnad som fordeles i sameiet på vanlig måte, etter brøk.

Hva angår vedlikehold/reparasjoner på evt. inntrukne takterrasser/balkonger skal slike utgifter ikke belastes næringsseksjonene. Vedlikeholdsplikt på taket for øvrig er en felleskostnad som fordeles i sameiet på vanlig måte, etter brøk.

Næringsseksjonene har tillatelse til å anskaffe egen renovasjon i bakgården. Dersom de velger dette skal øvrig renovasjon ikke belastes næringsseksjonen.

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring av sin seksjon.

Styret skal i forbindelse med utarbeidelse med budsjett foreslå en nærmere fordeling som vedtas på ordinært årsmøte.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye felleskostnader, kan seksjonseierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierene etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

Denne paragraf kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 9
Ved eventuell utleie plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

§ 10
Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige seksjonseierene, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonene, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte felleskostnader.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Det vises til eierseksjonsloven § 39.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier når den seksjonseier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 38.

§ 11
Hvert år innen utgangen av juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om dette innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 443 jf. 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av revisor
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12
På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett. Antall stemmer regnes etter eierbrøken. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseierne har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til det med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.
Det kreves – med unntak for de fastsatte rettigheter og plikter som følger av §§ 19 – 22 - 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om reseksjonering.

7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne utover 5 % av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltak etter første setning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8. Vedtektsendringer.

Det kreves – med unntak fra de fastsatte rettigheter og plikter som er angitt i § 19 - § 22 – at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige når det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruk av næringsseksjoner.
2. Begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonen.
3. Endringer i fordeling av felleskostnader.
4. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om begrensninger av flertallet i sameiet.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtektene eller på annen måte jfr. Lov om eierseksjoner §§ 40 og 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen av seksjonseierne en urimelig fordel/ulempe på andre seksjonseieres bekostning.

Det kreves enighet fra alle seksjonseierne enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt hvis sameiet skal ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§ 13
Eierseksjonssameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamenn. Styret og varamenn velges av årsmøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Næringsseksjonene har rett på en styreplass.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.
Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner § 30(3) og /eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret seksjonseierene, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 43(1). Styret kan gi prokura.

§ 14
Styret ansetter ved behov forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten herunder begjæring om tvangssalg.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren jf. eierseksjonsloven § 62. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G til enhver tid, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16
Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 17
Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 27(2).

§ 19
Eier av næringsseksjonene har videre rett til å videreføre 1. og 2. etg. inn i fellesarealer i bakgården, samt disponere underliggende kjeller etter nærmere avtaler med Sameiet Hercules som følger som vedlegg 2 til vedtektene. Vedlegg 2 består av side 1 av addendum til aksjekjøpsavtale datert 10. mai 2006 med to vedlegg samt en tilleggsavtale datert 7. august 2006 med to vedlegg. Øvrige seksjonseiere plikter å sette seg inn i og respektere de nevnte avtaler og de rettigheter som ligger i avtalene. Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg utøvelse av nevnte rettigheter i tråd med avtalene i vedlegg 2, slik at disse er å anse som bindende for alle seksjonseiere. Alle arbeider knyttet til disse rettigheter skal skje etter god håndverkmessig standard samt normale erstatningsregler hva angår eventuelle setninger osv. Mht. beboere i eiendommen skal det tilstrebes å gjøre arbeidene så effektivt det lar seg gjøre innen rimelighetens grenser.

§ 20
Dersom eier av næringsseksjonene i forbindelse med utbygging av bakgården beslutter at næringsarealene i bygg C skal ha adkomst fra bakgård, skal de besørge og bekoste etablering av ny adkomst for boligseksjonene fra gateplan og inn til bygg C for adkomst via heis til boligseksjonene som erstatning for adkomsten fra bakgården. Dette fremgår av vedlegg 2. Ny adkomst skal søkes offentlige myndigheter og skal etableres på en måte som gir minst like gode adkomstmuligheter som finnes pr i dag.

§21
Eier av næringsseksjonene har rett til å beslutte sammenføyning av to eller flere næringsseksjoner, herunder å innlemme tilliggende fellesarealer i disse næringsseksjonene. Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg slik sammenføyning og innlemming av fellesarealer, og kan heller ikke motsette seg reseksjonering som følge av dette.

I forbindelse med utøvelse av rettigheter etter § 19 – 21 plikter samtlige seksjonseiere å medvirke i den grad det er nødvendig ved å samtykke eller medvirke til andre formelle handlinger knyttet til utøvelse av rettighetene.

Næringsseksjonenes rettigheter til utbygging av bakgården og øvrige rettigheter gitt i § 19 – 21 skal søkes tinglyst på samtlige seksjoner i sameiet.

§ 22
Sameiet Hercules eller den selskapet måtte utpeke og/eller eventuelle rettsetterfølgere beholder en rett til å bygge ut loftsarealer innenfor det areal som er nærmere angitt på vedlegg 3 til disse vedtekter. Rettigheten gjelder for en periode på 10 år fra etablering av sameiet. Rettigheten setter ingen begrensning i forhold til antall boliger eller detaljer rundt utformingen av disse, så lenge utbygging skjer innenfor de rammer offentlige myndigheter tillater.

Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg slik utbygging, heller ikke reseksjonering av fellesarealer til nye boligseksjoner og etablering av nødvendige bodarealer på loft og i kjeller eller omfordeling av sameiebrøken som følge av dette. Samtlige seksjonseiere plikter å medvirke i den grad det er nødvendig ved å samtykke eller medvirke til andre formelle handlinger knyttet til utøvelse av rettighetene.

Eventuell utbygging av arealene skal skje etter offentlige tillatelser og på håndverksmessig god måte. Sameiet Hercules besørger innhenting av offentlige godkjennelser og har ansvar for

all utførelse og kostnader i tilknytning til arbeidene. Nevnte rettigheter skal søkes tinglyst på samtlige seksjoner i sameiet.

Disse vedtekter er vedtatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

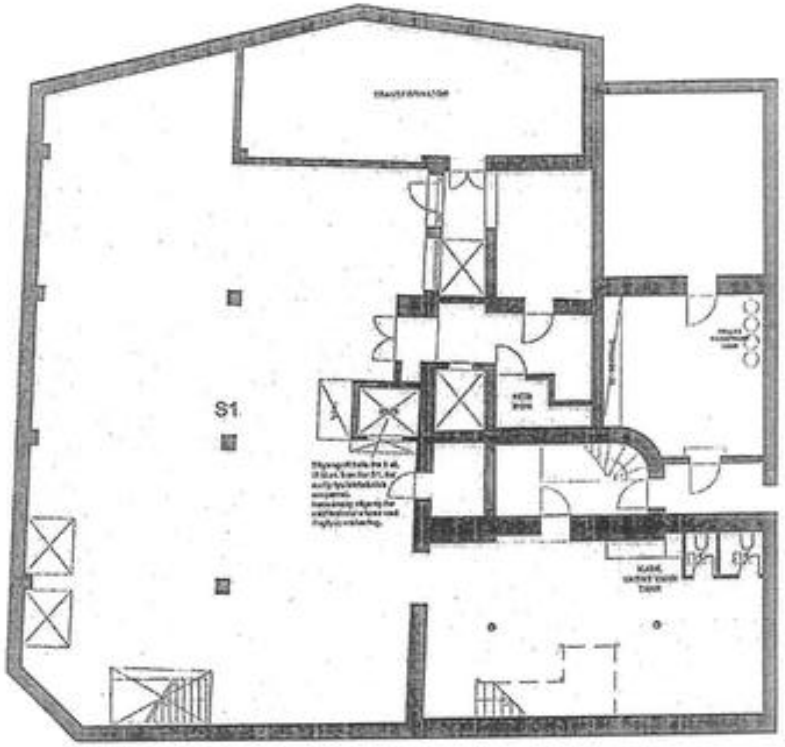
Oslo, 27.10.2009

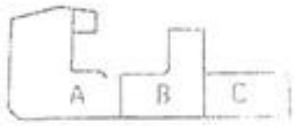
Eierseksjonssameier Thorvald Meyers Gate 72

Lars Hetland
Styres leder Sameiet Hercules, org nr. 988 472 360
Hjemmelshaver til gnr 228 bnr 513 i Oslo kommune

Vedlegg:
1. Plantegninger for U. etg og 1. etg - heistilgang
2. Avtaler vedrørende rettigheter til bakgård for næringsseksjonseiere
3. Plantegning for loftsetasje, vedrørende rett til utbygging av leiligheter

Vedlegg
s. 1 av 19
til analyst
seksjoneringsbegjæring





= NÆRINGSSEKSJON

= FELLESAREAL

= BOLIGSEKSJON

S = SEKSJON

SEKSJONERING

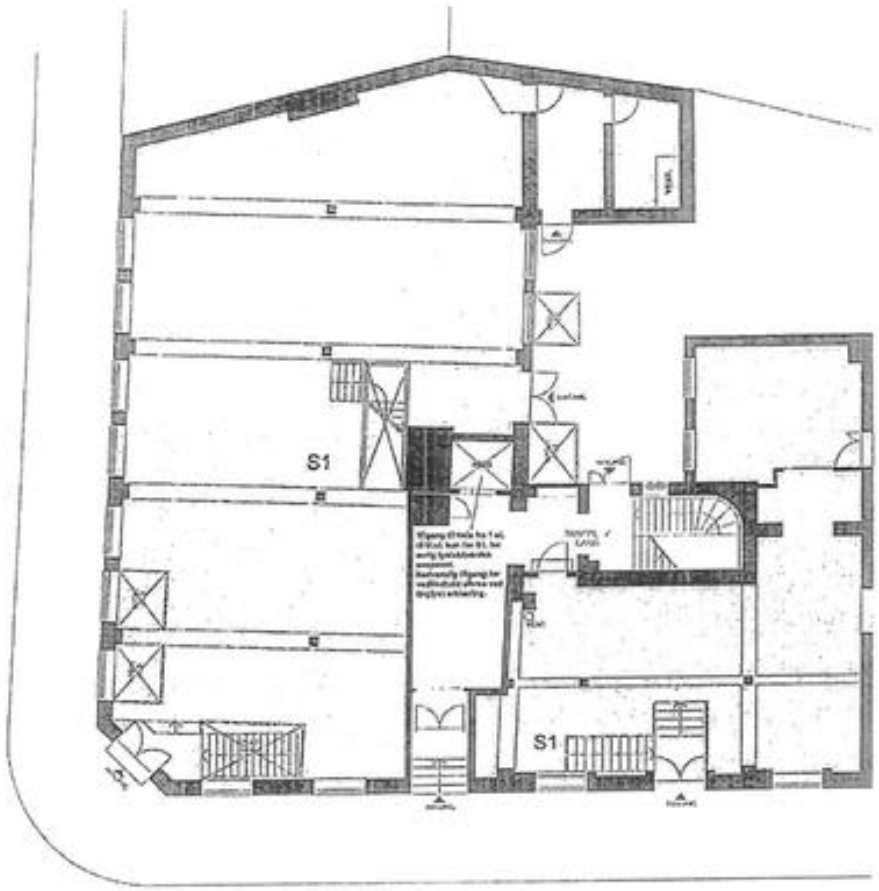
Navn: Thorvald Meyers gate 72

Tegn. nr.: 4220-1

Tegn.: Plan BYGG A - U.ET.

Vedlegg 1
1 av 2

Vedlegg 9
S. 4 av 19
til bruksvedtak
Seksjonerings-
begjæring







= NÆRINGSSEKSJON

= FELLESAREAL

= BOLIGSEKSJON

S = SEKSJON

SEKSJONERING	
Navn:	Thorvald Meyers gate 72
Segn. nr.:	4220-4
Segn.:	Plan BYGG A - 1.ET.
M1E:	1:50 (A4)
Dato:	15.10.2020
GNR/BNR:	209/513
Adresse:	Thorvald Meyers gate 72
Kommune:	OSLO

Vedlegg 1
2 av 2

Vedlegg 2

Addendum til
Aksjekjøpsavtale (**Avtalen**) inngått den 10. mai 2006 mellom
Spabo Eiendom AS (Kjøper), org nr 947 843 028, Borgenveien 66, 0373 Oslo
og
Hero Eiendom AS (Selger), org nr 982 893 593, Brobekkveien 102 B, 0582 Oslo,
(i fellesskap benevnt **Partene**)

Ord med stor forbokstav i denne avtalen ("Addendum ") skal bety det samme som i Avtalen.

I. Partene er enig om at:

Kjøper skal overta næringsseksjoner (forretningslokaler) i Thorvald Meyers gate 72, gnr 228 bnr 513 ("Eiendommen"), lokaler nr 1, 2 og 3 ("Lokalene") som vist i planskisser som følger som bilag 1 til dette addendum. Lokalene skal leveres i den stand som er beskrevet i leveransebeskrivelser som følger som bilag 2 til dette addendum.

I tillegg skal Selger overdra til Kjøper rettigheter til å benytte bakgården ("Bakgården") i Eiendommen til næringsarealer. Dette skal skje på følgende premisser:

- Selskapet får en vedtektsfestet og tinglyst rett til å utvide næringslokalene i 1. etg. inn i Bakgården samt grave ut underliggende kjeller. I dette ligger en rettighet for kjøper til de allerede utgravde rom som vist på vedlagte tegning – bilag 1.

- Kjøper er selv ansvarlig for å søke om rammetillatelse for en slik løsning. Kjøper er forpliktet til å avvente innsendelse av slik søknad til Selger har mottatt brukstillatelse på den allerede innsendte rammesøknad. Utfallet av søknaden er Kjøpers fulle ansvar. Selger skal medvirke til signering av søknad.

- Dersom ovennevnte rett benyttes, er Kjøper forpliktet til å opparbeide utearealer for Eiendommens beboerne på nytt dekke i 2. etg. Det må da etableres adkomst fra begge oppganger.

- Kjøper har, med Selgers godkjennelse, terminert leiekontrakten for lokale nr. 2 som på tidspunktet for bud/aksept for Lokalene ble fremlagt.

- Kjøper må besørge og bekoste annen tilfredsstillende løsning for rennovasjon og sykkelparkering dersom hele Bakgården skal benyttes til næringsvirksomhet.

- Dersom Kjøper ønsker å benytte portrommet som inngangsparti for næringsvirksomheten i Bakgården, vil Selger/sameiet tillate dette forutsatt at Kjøper etablerer inngangsparti til beboere i bygg C dir. fra gate til trappehus, jfr. vedlagte tegninger som viser slikt trappehus, bilag 1. Risiko for godkjennelser og utføring ligger på kjøper. Portal til bakgård leveres så høy som mulig, tatt i betraktning at selger skal bygge boliger over.

II. I tiden fra dato for signering av Avtalen til forbehold evt. kan loftes ihht Avtalen, gis Kjøper rettigheter til å forvalte eierposisjonen i Selskapet, dog skal Selger godkjenne alle disposisjoner, bl.a. leiekontrakter før Kjøper forplikter Selskapet.

Returnert fra følgebrev-
retur vis ikke oppgitt

885 719 392
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING FOR TINGLYSING PÅ SAMTLIGE SEKSJONER I GNR 228 BNR 513 I OSLO KOMMUNE

Thorvald Meyers gate 72 AS, org. nr. 988 472 360, eller den selskapet måtte utpeke og/eller eventuelle rettsetterfølgere, har rett til å bygge ut fellesarealer på loftet i Thorvald Meyers gate 72 innenfor det areal som er nærmere angitt på vedlegg til denne erklæring.

Rettigheten gjelder for en periode på 10 år fra etablering av sameiet. Rettigheten setter ingen begrensning i forhold til antall boliger eller detaljer rundt utformingen av disse, så lenge utbygging skjer innenfor de rammer offentlige myndigheter tillater.

Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg slik utbygging, heller ikke reseksjonering av fellesarealer til nye boligseksjoner og etablering av nødvendige bodarealer på loft og i kjeller eller omfordeling av sameiebrøken som følge av dette. Samtlige seksjonseiere plikter å medvirke i den grad det er nødvendig ved å samtykke eller medvirke til andre formelle handlinger knyttet til utøvelse av rettighetene.

Eventuell utbygging av arealene skal skje etter offentlige tillatelser og på håndverksmessig god måte. Thorvald Meyers gate 72 AS besørger innhenting av offentlige godkjennelser og har ansvar for all utførelse og kostnader i tilknytning til arbeidene.

Denne erklæring tinglyses på samtlige seksjoner i gnr 228 bnr 513, seksjoner 1-44.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 289 018
20 NOV. 2009
STATENS KARTVERK
Trine Solbers

Oslo, 18.11.2009

For Thorvald Meyers gate 72 AS:

Sverre Henrik Aas
Styres leder Thorvald Meyers gate 72 AS, org. nr. 988 472 360
Hjemmelshaver til gnr 228 bnr 513 i Oslo kommune

Rekvirent iht. følgebrev-
rekvirent ikke oppgitt:
885 719 392
org.nr./adresselist.

ERKLÆRING FOR TINGLYSING PÅ SAMTLIGE SEKSJONER I GNR 228 BNR 513 I OSLO KOMMUNE

I forbindelse med seksjonering av ovennevnte eiendom er det på plantegninger for bygg A, 1. etg og U. etg bestemt at heisen mellom disse etasjer kun skal benyttes av næringsseksjonene. Nevnte plantegninger følger som vedlegg til denne erklæring.

Det skal etableres en fysisk eller teknisk sperre mellom nevnte etasjer som sikrer at boligseksjonene ikke får normal tilgang til næringsseksjonenes arealer i U. etg.

Eier av næringsseksjonene plikter å gi øvrige sameiere tilgang til heisarealene i forbindelse med nødvendig reparasjon eller vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på samtlige seksjoner i gnr 228 bnr 513, seksjoner 1-44.

Oslo, 18.11.2009

For Thorvald Meyers gate 72 AS:

TINGLYST
DOKUMENTNR. 889412
20 NOV. 2009
STATENS KARTVERK
Trine Solberg

Svein Henrik Aas
Styres leder Thorvald Meyers gate 72 AS, org. nr. 988 472 360
Hjemmelshaver til gnr 228 bnr 513 i Oslo kommune

Den 7. august 2006 ble det inngått følgende:

Tilleggsavtale

mellom

Spabo Eiendom AS, org nr 947 843 028
(som "Kjøper")

og

Hero Eiendom AS, org nr 982 893 n593
(som "Selger")

i fellesskap benevnt "Partene"

til aksjekjøpsavtale av 10. mai 2006 (heretter "Aksjekjøpsavtalen") og addendum av 12. mai 2006 (heretter "Addendum") inngått mellom Partene, inntatt som bilag 1 og 2 til denne Tilleggsavtalen.

1.

Aksjeselskapet Thorvald Meyers gate 72 Næring AS under stiftelse skal i tillegg til Lokalene omhandlet i Addendum pkt I, omfatte bygg B i 2. etasje ca 226 BTA (heretter "Tilleggslokalet") som vist i planskisse som følger som bilag 3 til denne Tilleggsavtalen.

For Tilleggslokalet betaler Kjøper til Selger kr. 8.000.000,- (heretter "Tilleggskjøpesummen").

Forøvrig gjelder samtlige bestemmelser i Aksjekjøpsavtalen og Addendum for partenes rettigheter og forpliktelser fullt ut så langt de passer, dog slik at tilbakesalgssummen for Tilleggslokalet skal være kr. 8.000.000,-.

2.

Videre skal Selger levere Tilleggslokalet med adkomst fra Lokalene nevnt i Addendum pkt I gjennom 2. etasje i Bygg A til 2. etasje i Bygg B. Kjøper forplikter seg å påse at adkomst til Tilleggslokalet ikke vil berøre adkomst til eiendommens boligarealer.

Kjøper gis i tillegg en rett til å bygge ut næringslokaler i bakgården utenfor Bygg A og B i to etasjer, mot tidligere én etasje regulert i Addendumets punkt I. Utvidelse i forhold til denne Tilleggsavtale kan foretas som vist i planskisse som følger som bilag 4.

Samtlige bestemmelser i Aksjekjøpsavtalen og Addendum gjelder fullt ut så langt de passer for partenes rettigheter og forpliktelser også i henhold til dette punkt, dog slik at Kjøper skal betale kr. 1.000.000,- i tillegg til ovennevnte kjøpesum i Tilleggsavtalen dersom Kjøper får godkjent en utvidelse som vist i bilag 4.

3.

Som følge av denne Tilleggsavtale økes den bokførte verdien i Thorvald Meyers gate 72 Næring AS med kr. 5.000.000,-. Gjeld i Thorvald Meyers gate 72 Næring AS økes tilsvarende med kr. 5.000.000,-.

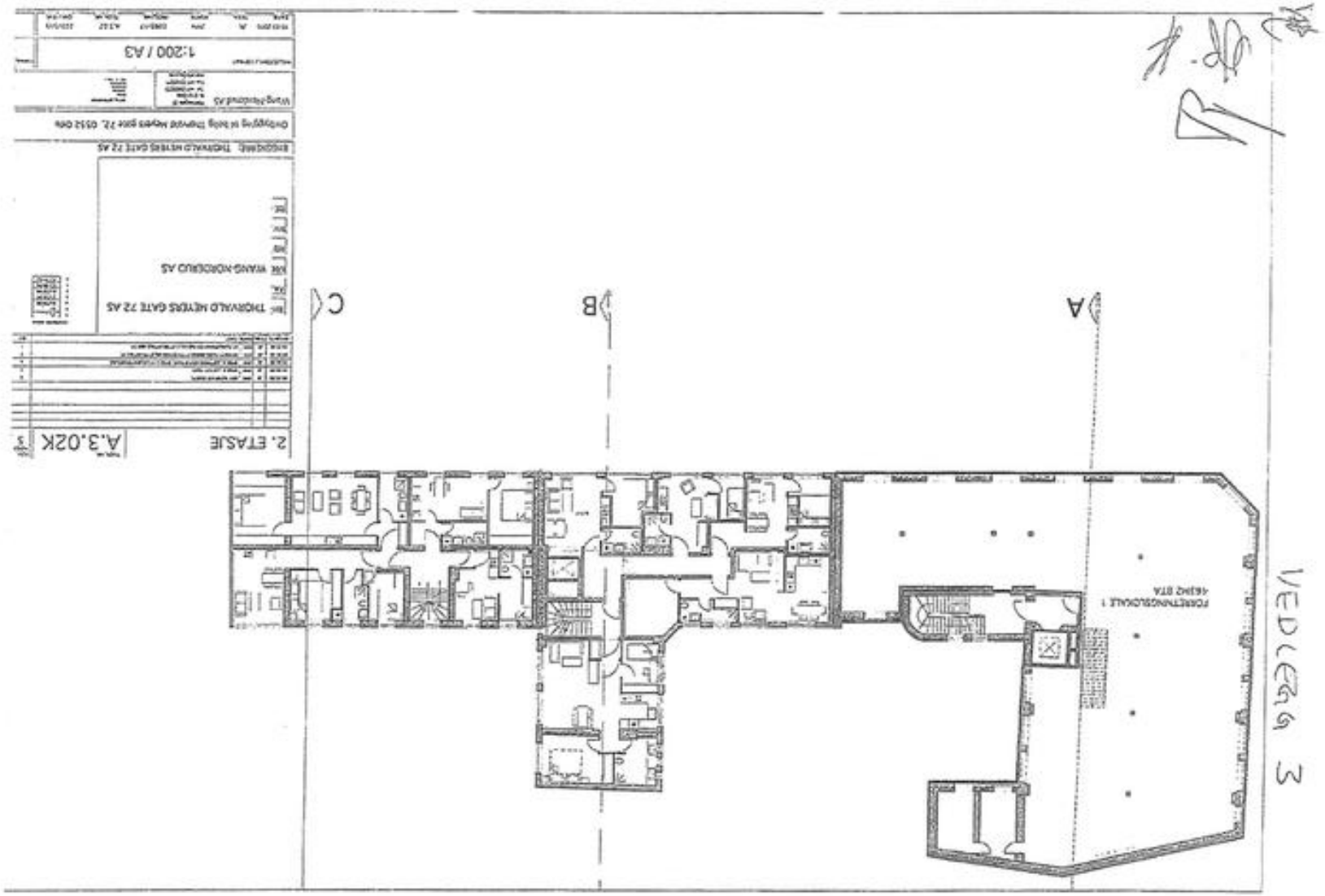
Oslo, den 02.11.06

For Kjøper:

For Selger:



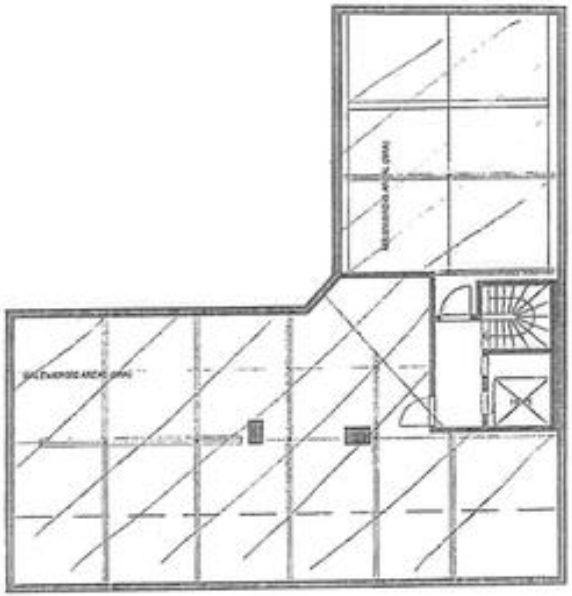



A
B
C
VEDLEGG 3
2. ETASJE
A.3.02K
1:200 / A3
THORVALD MEYERS GATE 72 AS
WANG-NORDBUD AS

Vedlegg 3 s.17 av 19 til tinglyst seksjonerings-begjæring







= NÆRINGSSEKSJON

= FELLESAREAL

= BOLIGSEKSJON

S = SEKSJON

SEKSJONERING

Navn: Thorvald Meyers gate 72

Tegn. nr.: 4220-17

Tegn.: Plan BYGG B - 5.ET.

Mål: 1:200 (A4)

Dato: 19.10.2009

Dwgr nr.: 2009/17

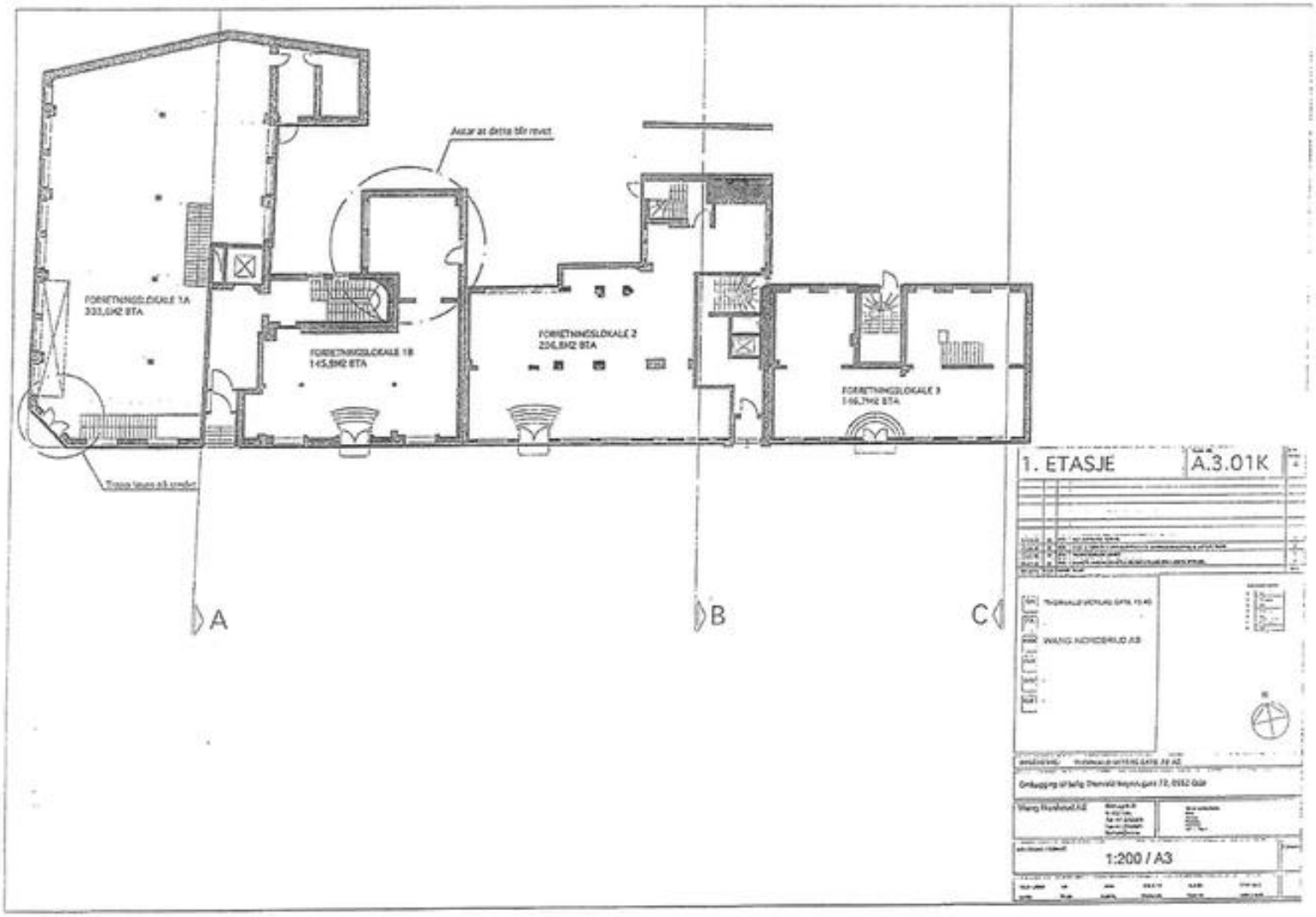
Adresse: Thorvald Meyers gate 72

Kommune: OSLO

Vedlegg 3

VEDLEGG 4

A
B
C
KJELLERETASJE
A.3.-01K
THORVALD MEYERS GATE 72 AS
WANGAROFFERD AS
1:200 / A3


Avstr at dette blir revet
FORRETNINGSLOKALE 1A
333,0M2 BTA
FORRETNINGSLOKALE 1B
145,9M2 BTA
FORRETNINGSLOKALE 2
206,8M2 BTA
FORRETNINGSLOKALE 3
146,7M2 BTA
A
B
C
1. ETASJE
A.3.01K
WANG NORDBRUD AS
1:200 / A3

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SAMEIET HERCULES

§1 Formål
Husordensreglene skal sikre beboere og eiere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bo- og arbeidsmiljø, samt sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 Generelt
a. Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

b. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.
Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

c. Når representant for styret ved gjentatte anledninger må påkalle ikke-boende seksjonseiers oppmerksomhet ved brudd på husordensreglene, belastes et gebyr som fastsettes på årsmøtet.

d. Leietagere plikter å informere eier om informasjon fra styret som kan være av eiers interesse.

§3 Ro
a. Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

b. Skal det ved spesielle anledninger drives selskaplighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om et slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

c. Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom 20.00 og 09.00 på lørdager og søndager/helligdager.

§4 Fellesarealer
a. Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene.
Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller i den enkelte leilighet/bod tilhørende leilighet.

b. Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

c. Røyking i bakgården er kun tillatt ved angitt sted i 74B. Sneiper skal kastes i askebeger og må ikke etterlates på bakken.
Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

d. Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område. Dette er også i overensstemmelse med Oslo kommunes fyrverkeriforbud som håndheves strengt.

e. Lys i fellesarealene skal slukkes når området forlates.

f. Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

g. All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende må forhåndsgodkjennes av styret og monteres i overensstemmelse med de spesifikasjoner/krav styret vedtar.

h. Uønsket reklame fra postkassene skal ikke kastes i oppgangen.

i. Utover det som her er angitt gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av fellearealene.

§5 Dugnad
a. Beboere plikter å stille på dugnad inntil 2 ganger i året. Styret innkaller med normalt tre ukers varsel.

b. Beboere som stiller på dugnad får refundert dugnadspenger iht sats som fastsettes på årsmøtet.

§6 Låsing, nøkler og portåpnere
a. Dører til bakgård, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

b. Branndører skal alltid være lukket.

c. Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av seksjonseier og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

d. Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler er mistet/kommet på avveie. Kostnader til utskifting av låser som følge av at nøkler er kommet på avveie, dekkes av den aktuelle seksjonseier.

e. Styret endrer kodelåsen til porter og inngangsdører hvert andre år eller ved behov. Styret informerer beboere skriftlig .

§7 Parkering
a. Det er ikke tillatt å parkere i bakgården.
Unntak er for av- og pålessing. Da skal navn og telefonnummer til seksjonseier/seksjonsbruker være synlig i bilens frontvindu.
Biler som står ulovlig parkert vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

§8 Forespørsler, forslag og klager
a. Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret kan kontaktes på styretditt@gmail.com

b. Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller pga andre spesielle forhold bør rettes direkte til naboen først.

c. Eventuell videre klage på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

d. Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

§9 Skilting
a. Merking av postkasser besørges av beboer. Merkingen skal gjøres best mulig i harmoni med øvrig merking i sameiet.

b. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

c. Oppslagstavlene i oppgangen skal brukes til oppslag av interesse for beboerne i sameiet.

§10 Søppel
a. Søppelrommet er beregnet for følgende kildesorteringer: papir, plast, matavfall og restavfall. Andre typer avfall skal ikke legges i søppelrommet. Brannfarlig avfall, store gjenstander, juletrær, elektriske artikler, gass, trevirke og andre typer spesialavfall må den enkelte seksjonsbruker sørge for å bringe til mottakssted for slikt avfall.

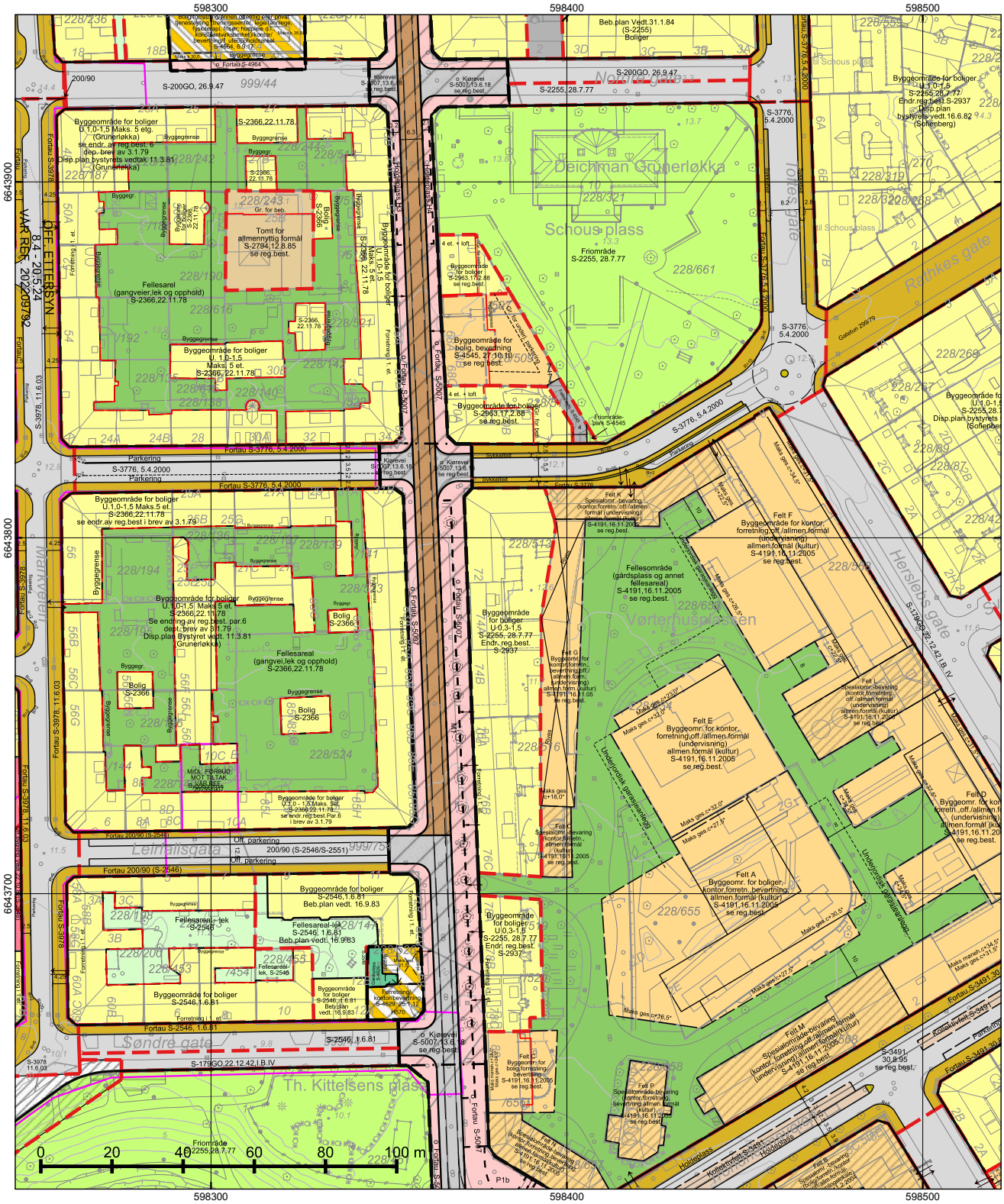
b. Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal eller utenfor seksjonenes entrédør.

c. Det er påbudt å kildesortere i Oslo kommune.

§11 Dyrehold
a. Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

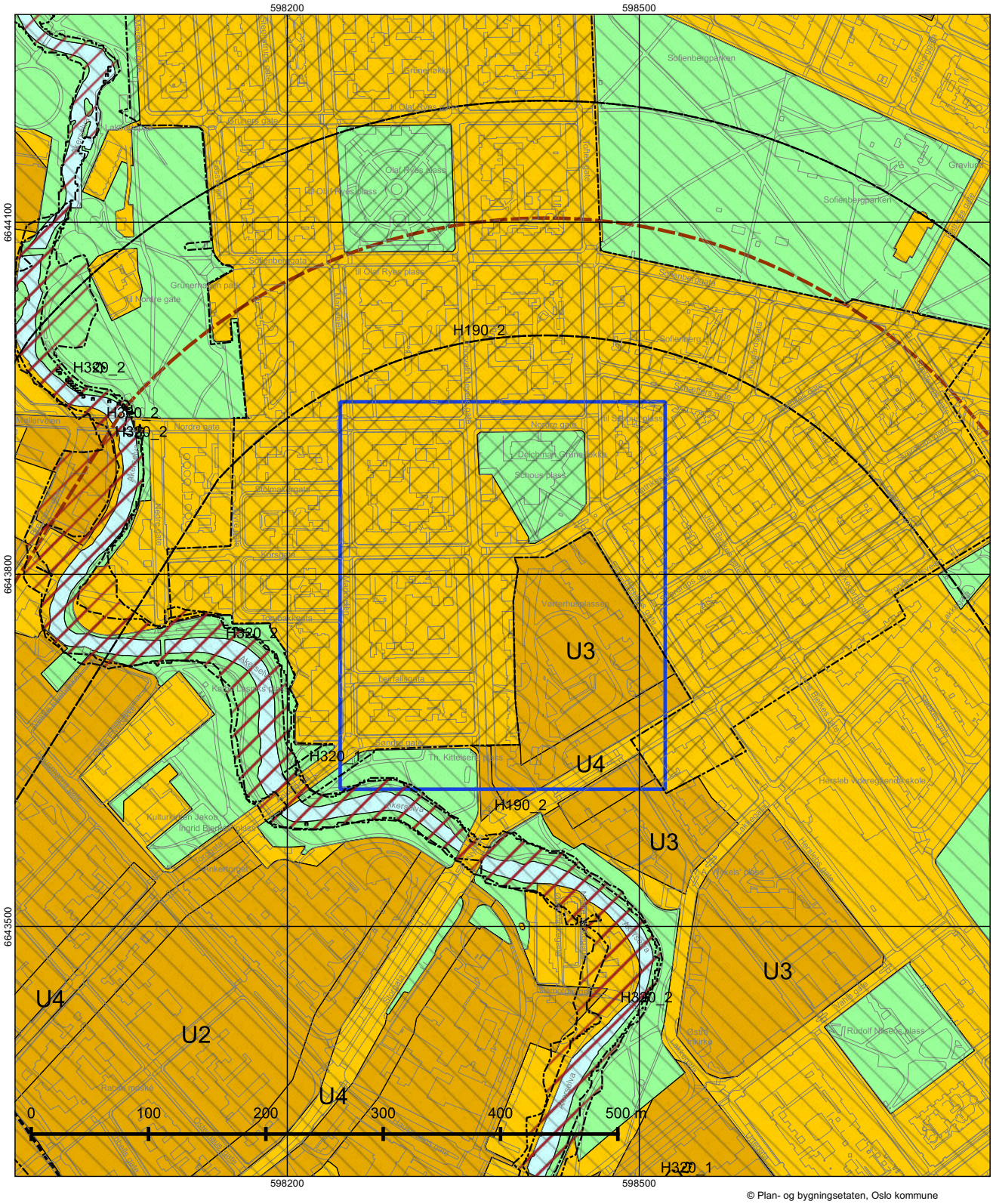
b. Spesielle dyr utover hund, katt, fugl eller fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

c. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.
Godkjent av styret 18.12.2013


598300
598400
598500
6643900
6643800
6643700
Deichman Grünerløkka
Schous plass
Th. Kittelsens plass
Vertshusplassen
Leirmannsgata
Søndre gate
Thorvald Meyers gate
Herslebs gate
Rønnes gate
Tollbugata
Hausmannsgata
Parkering
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-5007
Fortau S-3491, 30.9.05
Fortau S-2546
Off. parkering
Holdeplass
Kollektivfelt S-3491
Kjørevei S-5007, 13.6.18 se reg.best.
S-179GO 22.12.42 I.B.IV
S-200GO, 26.9.47
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 etg. (Grünerløkka) se endr. av reg.best. 6 dep. brev av 3.1.79 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grünerløkka)
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 et. S-2366,22.11.78
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks.5 et. S-2366,22.11.78 se endr.av reg.best i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks.5 et. S-2366,22.11.78 Se endring av reg.best. par.6 dept. brev av 3.1.79 Disp.plan Bystyret vedt. 11.3.81 (Grünerløkka)
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5et. S-2366,22.11.78 se endr.reg.best.Par.6 i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for bolig, bevarning S-4545, 27.10.10 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2963,17.2.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2963,17.2.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2255,28.7.77 Endr.reg.best S-2937 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U.0,1-1,5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best S-2937 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg)
Beb.plan Vedt.31.1.84 (S-2255) Boliger
Tomt for allmennyttig formål S-2794,12.8.85 se reg.best.
Fellesareal (gangveier,lek og opphold) S-2366,22.11.78
Fellesareal (gangvei,lek og opphold) S-2366,22.11.78
Fellesareal - lek S-2546
Fellesareal lek, S-2546
Fellesareal - lek S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesområde (gårdsplass og annet fellesareal) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt A Byggeomr. for boliger, kontor,forretn.,bevertning allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt B Byggeområde for kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt C Spesialområde bevaring (kontor,forretn., allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt D Byggeomr. for kontor, forretn.,off./allmen.f. (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt E Byggeomr. for kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt F Byggeområde for kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt G Byggeomr. for kontor,forretn. bevertning,off./ allmen.form (undervisning) allmen.form (kultur) S-4191,16.11.05 se reg.best.
Felt K Spesialomr. bevaring (kontor,forretn.,off./allmen. formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt L Spesialomr. bevaring (kontor, forretning, off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt M Spesialområde bevaring (kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt P Spesialområde bevaring (kontor, forretning), bevertning allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt R Byggeomr. for bolig,forretning, bevertning S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt S Spesialområde bevaring (kontor,forretning, bevertning allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Bolig S-2366
Bolig S-2366
Bolig S-2366

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150490/86523372
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Thorvald Meyers gate 74 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.12.2025

Oslo

S-5007

Thorvald Meyers gate. Opprusting av gate

Vedtaksdato: 13.06.2018

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: 201604002

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-5007

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Parkeringsplasser
Det tillates parkering for bil og sykkel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landskapsplanen skal foreligge senest ved innsendelse av rammetillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

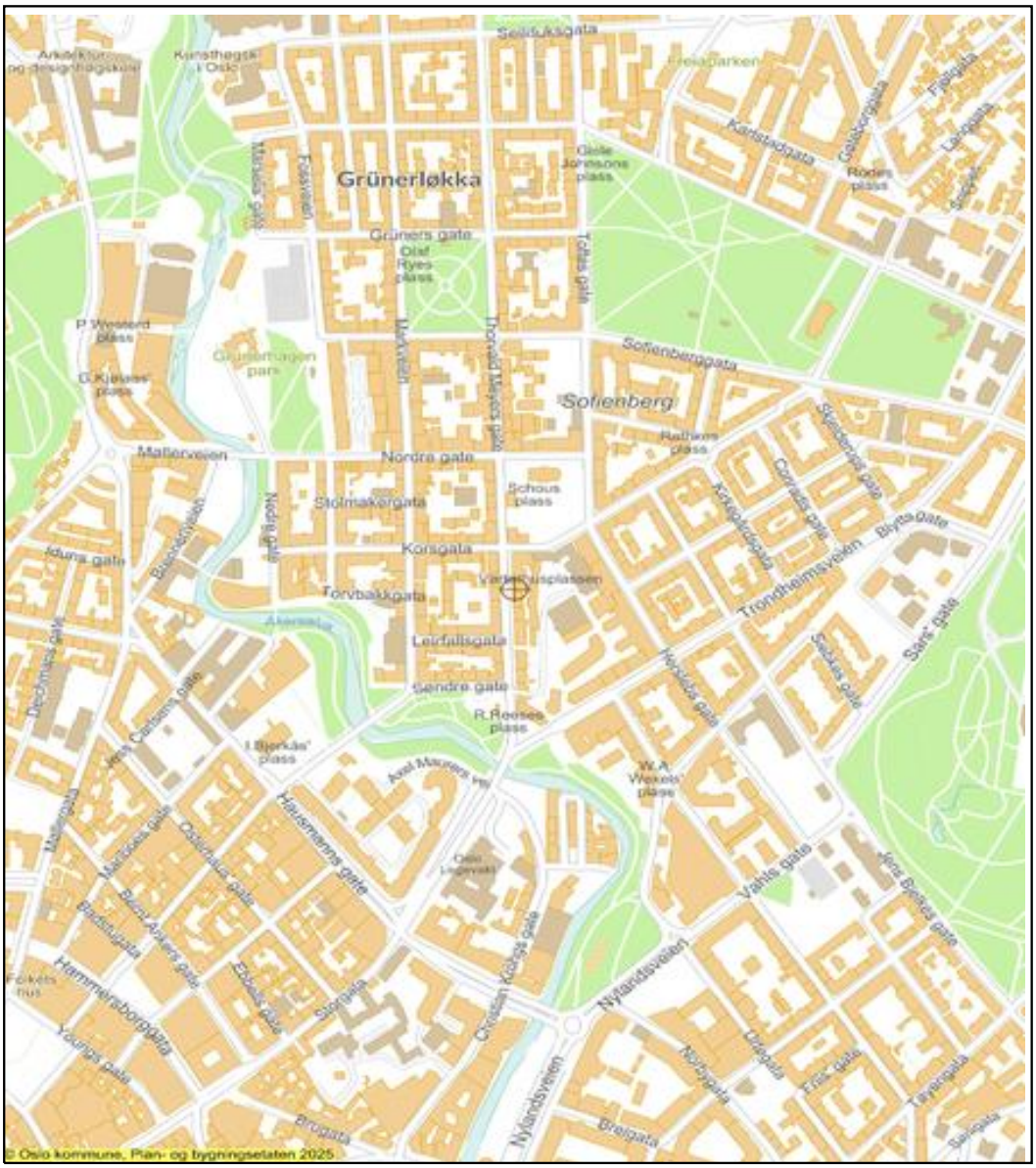
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oversiktskart

Adr.:	Thorvald Meyers gate 74 A	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	228 / 513	Skolekrets (2020/2021):	Møllergata



Dato: 03.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rehabilitering i 1.-2.-3.-4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Thv. Meyers gate 72		86/6185

Tiltakshaver

A/S Herkules Confektionsfabr.
Thv. Meyers gate 72

0552 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Erik Lunes
Solkollen 11

1410 KOLBOTTEN

LOS/tfn
Dato 23.1.1991

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

For bygningssjefen

Byggesaksbehandler
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nevnte deler av tiltaket og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(av endret arbeide)

Utskifting av vinduer

Eberwald Meyers gate 74		87/2503

A/S Herkules Confeksjons-fabrikker,
Thv Meyersgt. 72.

Oslo 5.

Ing.Harry Sønsterød,
Haugvgt. 27,
Postboks 2915, Tåyen,

Oslo 6.

RLh/TL

26.mars 1980

Forbehold:

Det bemerkes at arbeidet er utført uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

K.L.Hansen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

EJ RENOVACIJA
Mosseveien 20
0193 OSLO

Dato: 22.12.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201604717-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 74	Eiendom:	228/513/0/0
Tiltakshaver:	Donatas Raisutis	Adresse:	Gauteidvegen 105, 2016 FROGNER
Søker:	EJ RENOVACIJA	Adresse:	Mosseveien 20, 0193 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vindu mottatt 19.12.2016.

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 201604717			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fotoillustrasjon 1			1/6
Fotoillustrasjon 2			3/6

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2016 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Donatas Raisutis, Gauteidvegen 105, 2016 FROGNER, raisutis.d@gmail.com

N.D.J.-No. 510 97
5

3217 97 3262 97

Annulation
4 Signaturer

Expeditions-Dokument

angaaende Tilbygning

paa Matr.-No. 72 Nye Meyergade

Indleveret 4-10 97 Attesteret 23-5-98

Undertegnede Politiinspektør og Overbetjenten med Hensyn til Ejendommen No. 72 Nye Meyergade, Kvarter No. 5 Grunden og Nabolaget, Hvis Politiforholdene maatte paakalde Hensyn, ikke noget at bemærke.

Christiania den 5-10-97
O. Bjelke Hattemmann

541 97

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallis.

565 97

Intet at bemærke
d. u. s.
Hjalmar Eide

Overdenden den anden Sundhedskommission til Erklæring.
Kristiania den 7de Oktbr 1897
O. Bjelke Hattemmann

Sundhedsk. No. 97.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidsted	Thv. Meyers gate 74	Journalnr.	84/3787
Arbeidets og bygningens art	Innv. forandringsarbeide	Innlevert	19.9.84
Byggherre	A/S Herkules Confectionsfabrikker, Thv. Meyers gate 72, 0552 Oslo 5		
Anmelder	Ark. Niels Aars Nicolaysen, Drammensveien 6, 0255 Oslo 2.		

SAS/BK

Oslo, den 9. oktober 1984

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

Byggemeldingen gjelder rehabilitering av en fire etasjes kontorbygning, med etasjeskillere av tre og vegger av mur. Bygningen har sprinkling. Nye vegger blir oppført av stålrigler og gipsplater.
Ny personheis fra kjeller til 4. etasje. Heisesjakten blir utført i 25cm leca. Fra 4. etasje vil det bli en ny trapp opp til heismaskinrom og ventilasjonsrom på loft. Dessuten er det laget åpning i branngavl mot nr2 (samme eier).
Byggemeldingen kan godkjennes på følgende betingelser:

1. Dører merket rød S må utføres branntrygge A 60.
2. Dører merket rødt x må utføres brannhemmende B 30.
3. Nye trapperomsvegger må utføres i konstruksjon minst B 60.
4. Heissjakt og heismaskinrom må gjøres branntrygt.
5. Vegger i ventilasjonsrom må utføres i konstruksjon minst B 60.
6. Alle nye vegger og himlinger må utføres av ubrennbare materialer.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Mekanisk ventilasjon må anmeldes særskilt.

Heisen må anmeldes til heiskontrollen.

Med dette har man ikke tatt stilling til en eventuell utskifting av vinduer idet dette ikke er nevnt i byggebeskrivelsen. Ved en eventuell utskifting kan det ikke påregnes å få godkjent utenpåliggende løse sprosser.

Gjenpart av denne approbasjonen er sendt brannvesenet.

Fortsettes

B 17 A H A

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted			
	Thv. Meyers gate 74	**84/3787**	**1,2,3,4,5,6**

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra vesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert pålørt grunnskrivelsens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjonen, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. «grønne fagringer» være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkrysslede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 19 og 35.

I. Sundve
overarkitekt

Sven A. Sandberg

Kontortid med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 1210–1430, ev. utenom avtale pr. telefon.

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

A/S Herkules Confektionsfabrikker,
Thv. Meyers gate 72,
Oslo 5.

9. september 1985.

Avd.ark. Sandberg.

SAS/AW. 84/3787.

Thv. Meyers gate 74.
Innvendige forandringsarbeider.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 10,11,12,13,14 og 15 samt brev av 22/8-85 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1,2,3,4,5 og 6, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: **Innv. forandringsarbeide**

Arbeidsstedets adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Thv.Meyers gate 74		**84/3787**

Byggherre

A/S Herkules Confectionsfabrikker,
Thv.Meyers gate 72,

0552 OSLO 5

Ansvarshavende

Murm.Jan-Gunnar Molde
Ekebergveien 170,

1177 OSLO 11

PMB/BS

Dato

25.september 1985.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Follo Bygg & Eiendom AS
Teglveien 21 B
1400 SKI

Dato: 05.09.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200514745-200 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Gronseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 72 - 74	Eiendom:	228/513/0/0
Tiltakshaver:	Thorvald Meyers gate 72 AS	Adresse:	Brobekkveien 102B, 0582 OSLO
Søker:	Follo Bygg & Eiendom AS	Adresse:	Teglveien 21 B, 1400 SKI
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 72 - 74

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Thorvald Meyers gate 72 AS, Brobekkveien 102B, 0582 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innv. forandringsarbeide

Thv.Meyers gate 72		84/3787

A/S Hercules Confectionfabrikker,
Thv.Meyers gate 72,

0552 OSLO 5

Murm.Jan-Gunnar Nolde
Skebergveien 170,

1177 OSLO 11

25.september 1985.

For byningssjefen

Per M.Bergli

Thr. Meyer Sgt 72-74-76.

52.52 / 1948.

ANMELDELSE
6 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø/B.D. J. nr. 5252/48.

Ekspedisjons-Dokument 1.

ngående forandr. loftsetg.

matr.nr. 72-74-76 Thv. Meyersgate

nnlevert 25. nov. 1948. Attestert 23 NOV. 1950

Sendes Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Oslo, den 26. nov. 1948.

Helge Herbern

AHj/IT.

72-74-76 Thv. Meyersgt.

Sendes herr brannsjefen.
Anmeldelsen anbefales.
Det må anordnes effektiv ventilasjon.

Oslo Helseråd, 3. desember 1948.

J. Nissen.

OSLO BRANNVESEN
r. 9499 8 APR 1950
ak V/ Behandlet av

O. Hjelmund

JFK/BI. 9499/48.
Thv. Meyers gate 72/76. Forandring av loftsetasje.
Oslo Helseråds påtegning 3/12 1948.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales. Innredning må foretas med ildsikre materialer. Skulle det ved bruken av lokalet til systue vise seg nødvendig med ytterligere sikringstiltak, forbeholder en seg å stille ytterligere krav.

Oslo brannvesen den 22. desember 1948.

For brannsjefen

Bygn. sjefens J.nr.
mottatt 3- JAN. 1949

J. nr. 5252/4
Thv Meyers gt 72-74-76

Sendes hr. Oppmålingssjefen og hr. Reguleringssjefen til påtegning av grenselinjer og reguleringslinjer
Oslo, bygningssjefens kontor den 4-1-49

A. Gjestad

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESEN
0032 • 06 JAN 49

AEM/AH.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESEN
0109 • 8 1.49

Nr. 72-74-76 Thv.Meyers gate.

Bygningssjefens eksp. av 4. januar 1949.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 72 og 76 Thv.Meyers gate er vist med grönne linjer på blad 1.

Nr. 74 Thv.Meyers gate eksisterer ikke.

Oslo oppmålingsvesen, den 7. januar 1949.
For oppmålingssjefen.
A. E. Myren

LH/ME/109/49. Thv.Meyers gate 72-74-76.
Forandring loftsetasje.

Oppmålingssjefens eksp. av 7.januar 1949.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Reguleringslinjene er tegnet inn på situasjonsplanen bl.1 med blått. Thv.Meyers gate og Korsgatas forlengelse er regulert 30,o m brede. Eiendommene ligger for det vesentlige på regulert gategrunn.

For strøket som er regulert for industribebyggelse, gjelder byplanvedtekt nr.176 stadfestet av departementet 22/12.1942.

Oslo reguleringsvesen, 15 januar 1949.

Eilif Ralfsen.

Lasses

OSLO BYGG...
0137 15 JAN 1949

L. Hecht

Sendes
FASADERÅDET til uttalelse i anl. bl. .....

.....

Oslo, bygningssjefens kontor, den 17-1 1949

A. Gjestad

Bilag: 1-6
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
11/2-49 J.M.

Oslo DISTRIKT
til innstilling.
~~i uttalelse i anl. bl.~~ .....

.....

Oslo, bygningssjefens kontor den, 14-2 1949

A. Gjestad

V

Thv. Meyers gate 72/76

J.nr. 5252/48 N/HF.

Sendes tilbake.

Det anmeldes oppmuring av en ny etasje på eldre murgård som idag har 3 etasjer og loft.

Den nye etasje innredes til systue.

Strøket er regulert for insdustribebyggelse og er underlagt byplanvedtekt nr. 176, stedfestet.

Det trengs unntak fra bygningslovens:

X § 32,1 for påbygning av hus hvis beliggenhet er i strid med gjeldende byplan.

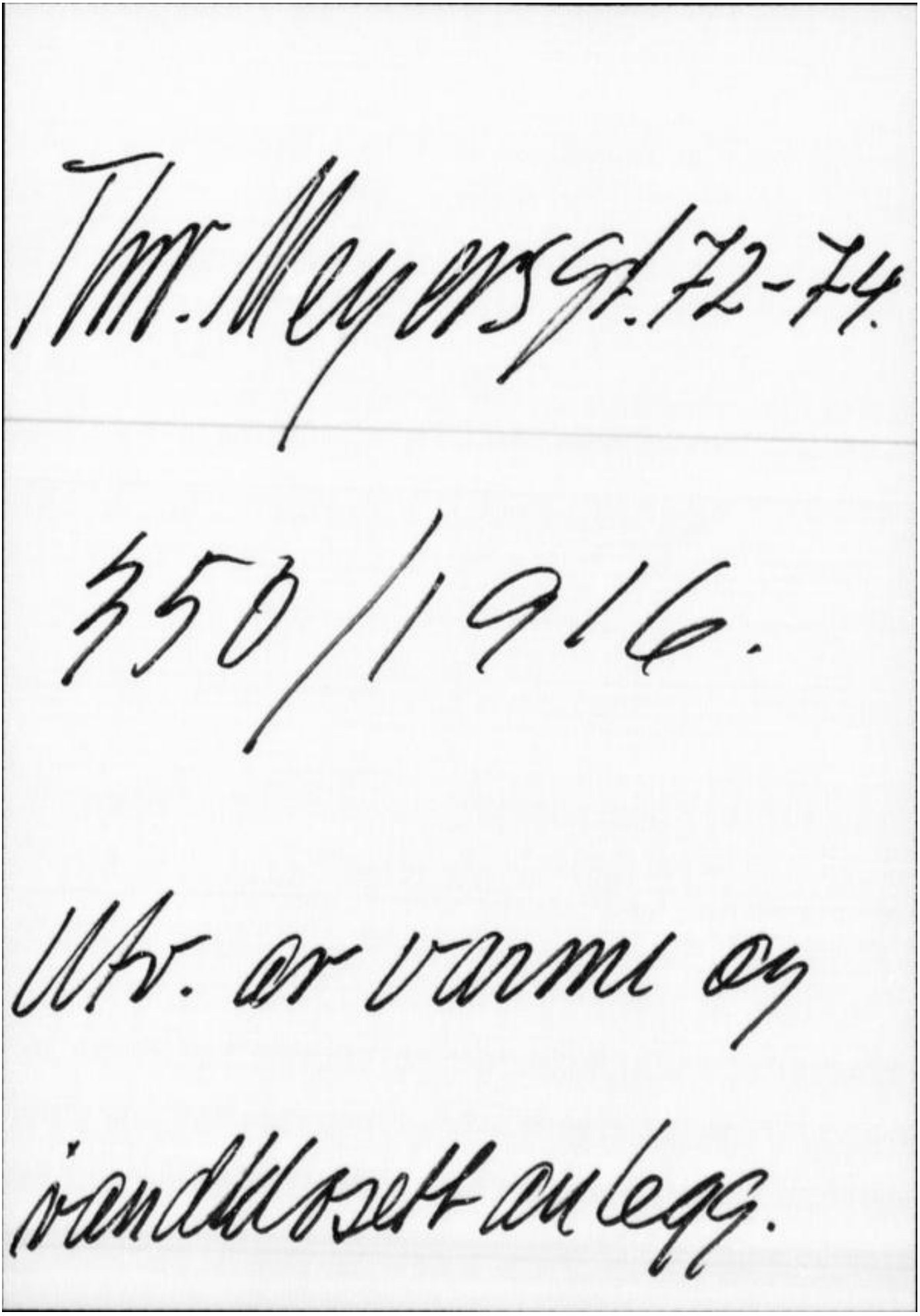
X § 71,2 for bygningens nye höyde (ca. 15 m) som er större enn Korsgatas nåværende bredde (ca. 13 m).

Unntak fra nevnte paragrafer må kun meddeles mot tinglest erklæring etter

X § 8.)

Videre bemerkes:

1. Det må nærmere redegjöres for veggenes og takets konstruksjon (til forelegg for ingeniörkontoret) Det vil bli forlangt "kaldt tak". Rommet mellom takstolene må ventilenes forsvarlig.
2. Det må redegjöres for isolasjonen (til forelegg for ingeniörkontoret.)
X 3. Det må redegjöres for oppvarmningen.
4. Den gamle gesims må avdekkes med metalplater.
X 5. Det må sendes inn egenhendig undertegnet ansvarserklæring.


Thr. Meyersgt. 72-74.

350/1916.

Utv. av varme og

ventilasjonsanlegg.

B.D.I No 350. 1916
Bilag.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 10/2 1916
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Utvidelse av vandklosett- og vaskeanlæg.

paa Matr.-No. 72/74 Thv. Meyers gate

Indleveret 5te juli 1916 Attesteret 29 Juni 1918

KRISTIANIA
Kjør 196/1916
VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA
7 JUL 2272/1916
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Indsendes Hr. sundhedskommissionær og Hr. vand-klosettvæsen.

Kristiania 6te juli 1916

for Inspektøren
Otto Aarm.

Den liggende klosettbeskrivelse bør kun med råd benyttet vist.
Klosetter og cisterner maa være av godt tjenlig type. Klosetrummene maa ventileres og gives vandskylle gulve. —

Kristiania Sundhedskommission den 8de juli 1916.

KRA. SUNNHEDSKOMMISSIONS
J.No. 995.
1916.
INGENIØR

J. nr 196/1916 matr. nr 72-74 Thv. Meyers gate.
Tilbakesendes for byggingsnævnets beslut i østre distrikt.
Nærværende anmeldelse er mødt 11te ds. opprettet
som rørleggeranmeldelse i opprettelsesprotokollen
herpå til Heidenreich & Co saalydende:

"Under forutsætning av, at byggingsvæsenet
approberer den byggingstekniske indretning, opgaves
ved rørleggerarbeidet for tilbygningsanmeldelsen paa
utvidelse av klosett- og vandklosettarrangementet
ved anbringelse av 3 nye W.C., 2 vasker og 2 servants
i 4de etage paa følgende betingelser:

1. Klosettskaalene og spyleapparatene maa være
av godkjendt konstruktion. Skyllevandet maa an-
bringes paa vandledningen foran hver spyleapparat.
2. Samtlige vand- klosett- og rørledninger maa være fredtegnet. Klosettrummene
maa dog nødvendigst ventileres.
3. Skakterne maa anbringes over
øverste og under nederste forgrening.

Man forbeholder sig adgang til at forlange klosett-
skaalenes vandlaase ventilert, dog dette senere maatte vise sig nødvendigt.

Klosettenes avløpsledning maa forsynes
som vist med rød blyant i ventilationsledningen
fra 4de etage av røre 4".

Sprøitvandslaasen maa anbringes ikke under
tilbygget som vist med rød blyant.

Opslag. "At den kun tillates ført op gjennem kjøret
paa betingelse av, at enten kjøret opvarmes
eller at ledningen isoleres paa en av ingeniør-
væsenet godkjendt maate.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser."

Kra. vand- og kloakvæsen den 13/7 1916

indk. 14/7 16

Overmaa Hr. Bygningsinspektøren innover Anvisning til foranstaaende Tegninger og indstilles til Approbation.
For Ordens Skyld vil man imidlertid have anmodet om at gjøre opmærksom paa at Ammoniakrørene ikke maa tilfredsstille mindre end fuldkommende non perforer Soknen bør anbringes og utføres ligesom Tegningerne efter Bygningskommissionens Bestemmelse maa være paa Hvidt Lærred.

Kr. ania. 14 Juli 1916
For Inspektøren
Olh. Holm

10/2
16 Utvidelsen av Vandklosettanlegget godkjendes i Overensstemmelse med Tegningerne fra Sundhetskommissionen og fra Vand- og Kloakvæsenet.

Utvidelsen av Centralopvarmningsanlegget godkjendes paa Betingelse av, at Ledningerne isoleres og anbringes i Avstand fra Træverk paa lovbestemt Maate.

Anmeldelsens Text findes tilstrækkelig, da Tegningerne saa fuldstændig utførte, men Formatet passer dessværre i Arkivet i Forhold til de almindelige Skemaer.

Bestemmelsen om Tegningerne paa hvidt Lærred gjælder formentlig ikke for nærværende Anmeldelse.

Kristiania 18de Juli 1916

For Bygningschefen
Efter bemyndigelse O. Hjelte Holtermann

Oversendes Hr. vand- og kloakvæsen i anledning av foreliggende skrivelse.

Kristiania 5te januar 1917.
[illegible]

L. Nr. 7879 Skab nr. 72 - 74 Tho. Meyers gate.

Tilbakesendes kr. bygnings inspektøren i østre distrikt idet meddeles, at forlaggerarbeidet vedkommende vand - klosk og vandklosetanlegget er besigtiget og godkjendt.

Kristiania vand og klosetvæsen 16/2 - 1917.

[signature]

Overingeniør.

Oversendes Kr.a sundhedskommission i anledning av jordighensigtigelse.

Kristiania 17de februar 1917.

[signature]

KRA. SUNNHETSKOMMISSIONEN
J.No. 270
1917
INGENIØR

Tages til bemerkning.

Kristiania sundhedskommission 20 februar 1917

Efter bemyndigelse

[signature]

[signature]

HEIDENREICH & CO.
AUT. RØRLÆGGERFORRETNING
M. V.

ØVRE SLOTSGATE 29
— NÆR GRÆNSEN —

Alle tilbud er med forbehold av streik lockout og al anden force majeure samt alle andre handelser, hvorover vi ikke har kontrol.

Ethvert tilbud eller indgaet kontrakt er under forbehold av, at verdenskrigen ikke paa nogen maate hindrer eller forsinker omsætningen, varens anskaffelse fra vore regulære leverandører til beregnede priser og tid.

BYBYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 1012 1916
KRISTIANIA

TELEFONER:
GJENNEM CENTRALBORD
2642 - 11900 - 1297.

TELEGRAM: RADIUM

CODE: A. B. C. 5th EDIT.

KRISTIANIA, 4 Juli 1916
Post bola 184

Ø.D.J.-No. 350. 1916
Bilag.

KRISTIANIA
VANN- OG KLOAKVE

Herr Bygningsinspektøren i Østre distrikt,
Akers gate 68, Kra.

Adr. Nr. 72-74 Chr. Krohns gate.

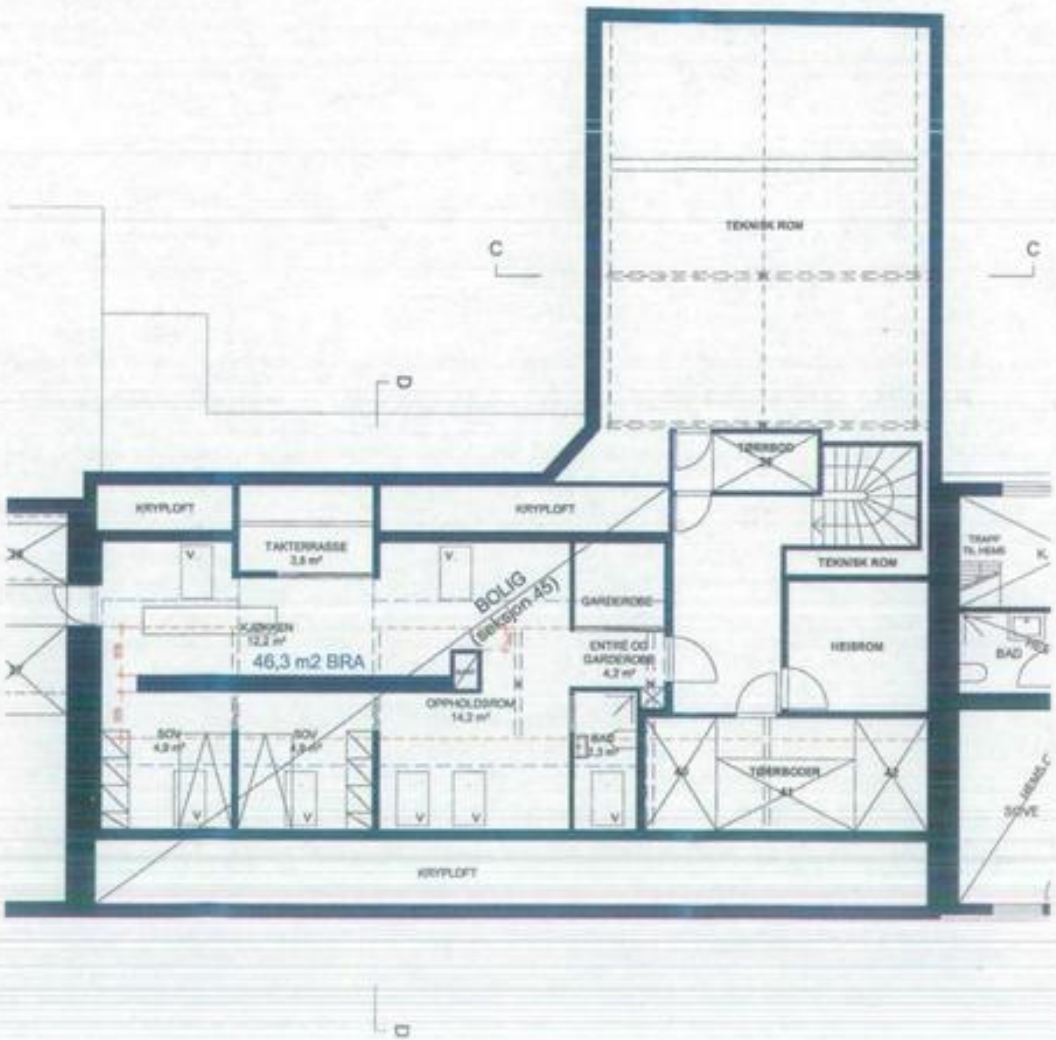
Paa vegne av eierne av A/S Hercules Konfektionsfabriker tillater vi os herved at anmelde opsetning av nye ventilasjoner og utvidelse av varmeanlegget, anlagt av Ingeniør Aasen, alt i henhold til vedlagte tegninger.

Samtlige varme og ventilasjonsanlegg utføres i tilslutning til tidligere anmeldte og utførte ledninger.

Ærbødigst
Som anmelder og ansvarshavende
HEIDENREICH & CO
p. p. Hall Bloom.

Indlæg.

E5



TANDBERG ARKITEKTER MNAL
Møridalsveien 3, 0178 Oslo

KONTROLL

ENDRINGSMELDING

M 1:100

Thorvald Meyers gate 72

A 4235

Plan 5 et. bygg C,
loft bygg A, B

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
885 719 392
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING FOR TINGLYSING PÅ SAMTLIGE SEKSJONER I GNR 228 BNR 513 I OSLO KOMMUNE

Thorvald Meyers gate 72 AS, org. nr. 988 472 360, eller den selskapet måtte utpeke og/eller eventuelle rettsetterfølgere, har rett til å bygge ut fellesarealer på loftet i Thorvald Meyers gate 72 innenfor det areal som er nærmere angitt på vedlegg til denne erklæring.

Rettigheten gjelder for en periode på 10 år fra etablering av sameiet. Rettigheten setter ingen begrensning i forhold til antall boliger eller detaljer rundt utformingen av disse, så lenge utbygging skjer innenfor de rammer offentlige myndigheter tillater.

Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg slik utbygging, heller ikke reseksjonering av fellesarealer til nye boligseksjoner og etablering av nødvendige bodarealer på loft og i kjeller eller omfordeling av sameiebrøken som følge av dette. Samtlige seksjonseiere plikter å medvirke i den grad det er nødvendig ved å samtykke eller medvirke til andre formelle handlinger knyttet til utøvelse av rettighetene.

Eventuell utbygging av arealene skal skje etter offentlige tillatelser og på håndverksmessig god måte. Thorvald Meyers gate 72 AS besørger innhenting av offentlige godkjennelser og har ansvar for all utførelse og kostnader i tilknytning til arbeidene.

Denne erklæring tinglyses på samtlige seksjoner i gnr 228 bnr 513, seksjoner 1-44.

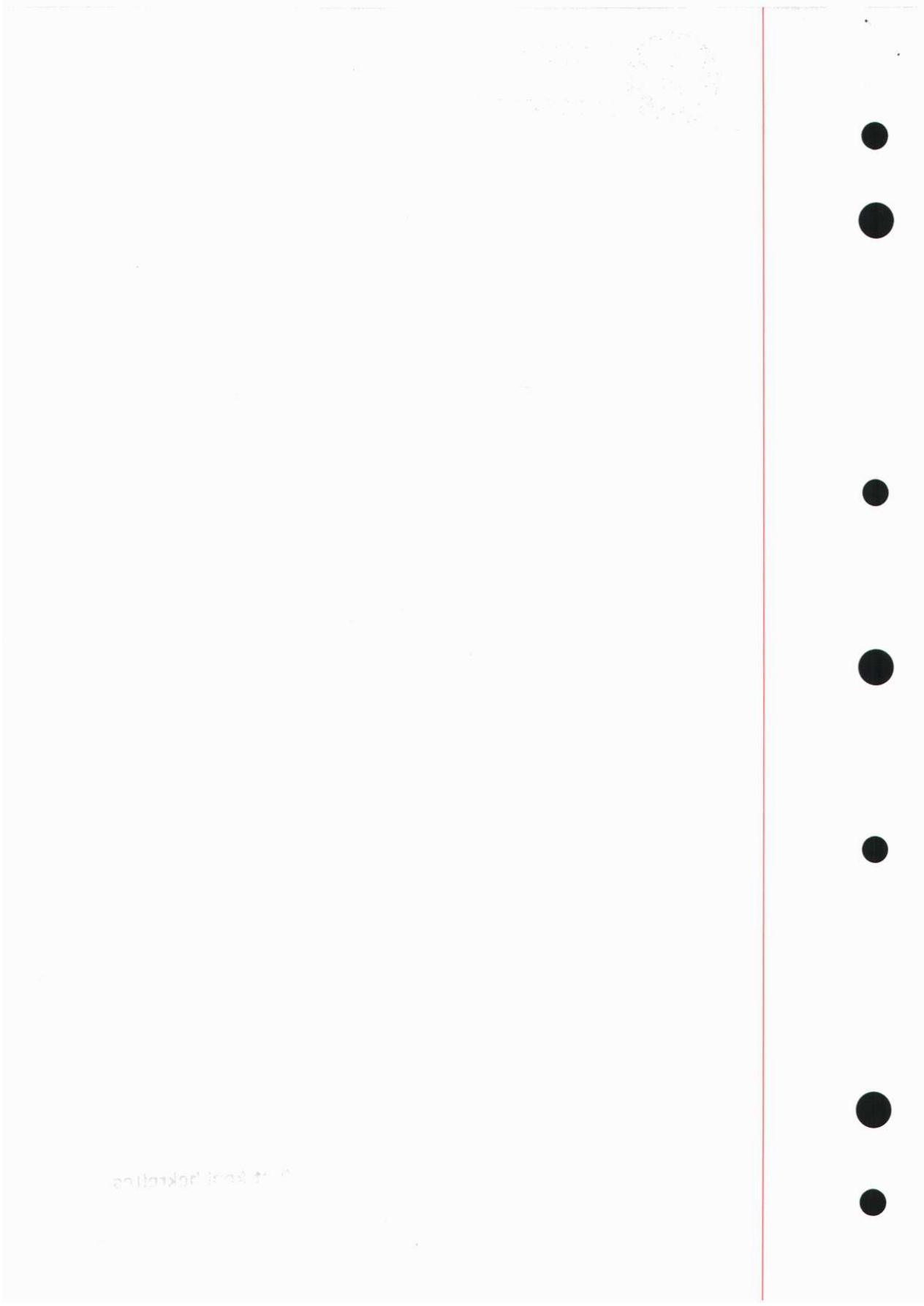
Oslo, 18.11.2009

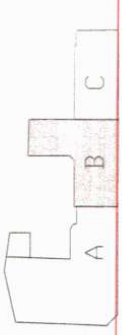
For Thorvald Meyers gate 72 AS:

Sverre Henrik Aas
Styres leder Thorvald Meyers gate 72 AS, org. nr. 988 472 360
Hjemmelshaver til gnr 228 bnr 513 i Oslo kommune

Doknr: 889048 Tinglyst: 20.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Julie Randgaard Schive
Advokatfullmektig







= NÆRINGSSEKSJON
= FELLESAREAL
= BOLIGSEKSJON
S = SEKSJON

SEKSJONERING

Navn:	Thorvald Meyers gate 72
Tegn. nr.:	4220-17
Tegn.:	Plan BYGG B - 5.ET.
Mål:	1:200 (A4)
Dato:	19.10.2009
Gr/Br nr.:	228/513
Adresse:	Thorvald Meyers gate 72
Kommune:	OSLO





Doknr: 2227288 Tinglyst: 13.03.2020
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

sporveien

AVTALE OM VEGGFESTE
VEDRØRENDE GNR 228 BNR 513 I OSLO KOMMUNE
Mellom
SAMEIET HERCULES, org. nr. 994 881 205 («Grunneier»),
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Og
Sporveien AS, org. nr. 915 070 434 («Sporveien»),
Økernveien 9, 0653 Oslo

1. **Veggfeste**
   Undertegnede Grunneier, eier og/ eller hjemmelshaver, til gnr 228 bnr 513 i Oslo kommune («Eiendommen»), gir Sporveien rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn («tverrtau») på bygningen som skissert på vedlagte tegning, vedlegg 1. Grunneier gir Sporveien rett til å etablere midlertidig veggfeste i anleggsfasen for forankring av kontaktledning til sporvogn («tverrtau») på bygningen som skissert på vedlagte skisse, vedlegg 2.

   Veggfestene skal forankre isolert syntetisk tverrtau til oppheng av kontaktledning for drift av sporvogn. Det syntetiske tverrtauet er ikke strømførende og er støyisolert.

   Skade på bygningen som forårsakes av veggfestene, skal utbedres og bekostes av Sporveien. Grunneier plikter å behandle veggfestene og tverrtauet med aktsomhet, og må ikke iverksette tiltak som kan skade veggfestene eller tverrtauet.

   Sporveien skal til enhver tid ha adkomst til veggfestene for inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, utskifting med videre.

2. **Opphør av rettigheten til veggfestene**
   Sporveiens rettighet til veggfester gjelder så lenge det er drift eller planlagt drift på sporet. Ved permanent opphør av driften, plikter Sporveien å fjerne veggfestene og sette den berørte fasaden i tilsvarende stand som resten av veggen.

3. **Bygningsmessige endringer**
   Ved bygningsmessige endringer som berører plasseringen av veggfestene, skal Sporveien varsles skriftlig så raskt som mulig. Sporveien plikter å fjerne og/eller endre plasseringen av veggfeste(ne) innen seks uker fra mottak av skriftlig varsel.

   Dersom bygningen som veggfestene er forankret til skal rives, har Sporveien rett til å reetablere veggfestene på ny bygning som oppføres på Eiendommen.

4. Strømutkobling

Som nabo til sportraseen, kan arbeider på Eiendommen medføre krav om strømutkobling. Sporveien tilbyr seg å bekoste inntil to strømutkoblinger per år for den til enhver tid eier av Eiendommen.

Ved arbeider på Eiendommen må grunneier melde ifra innen fire uker før arbeidet settes i gang, og må opplyse om omfang og varighet. Sporveien vil da orientere om tiltaket utløser behov for utkobling av strøm.

5. Tinglysing

Sporveien har rett til å tinglyse denne avtalen som en heftelse på gnr 228 bnr 513 i Oslo kommune med Sporveien AS org.nr. 915 070 434 som rettighetshaver.

* * *

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

For Grunneier:

30.01.2020
Sted/ Dato

Signatur:

LARS HETLAND
(NAVN I BLOKKBOKSTAVER)
Sameiet Hercules
Org.nr. 994 881 205

Signatur:

KWE

KAJA WINSNES EGGEN
(NAVN I BLOKKBOKSTAVER)
Sameiet Hercules
Org.nr. 994 881 205

Signatur:

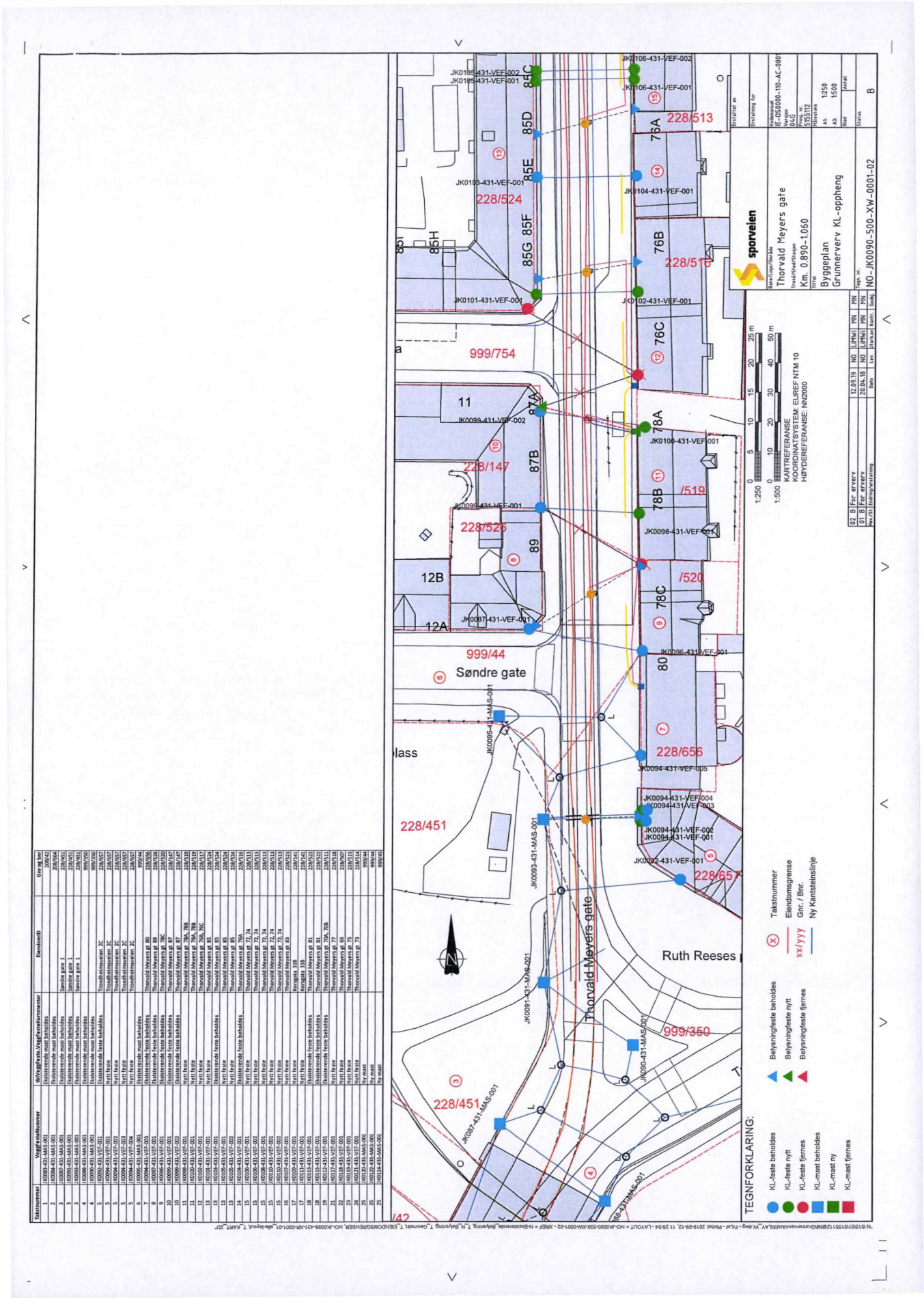
Øystein HAMAR
(NAVN I BLOKKBOKSTAVER)
Sameiet Hercules
Org.nr. 994 881 205

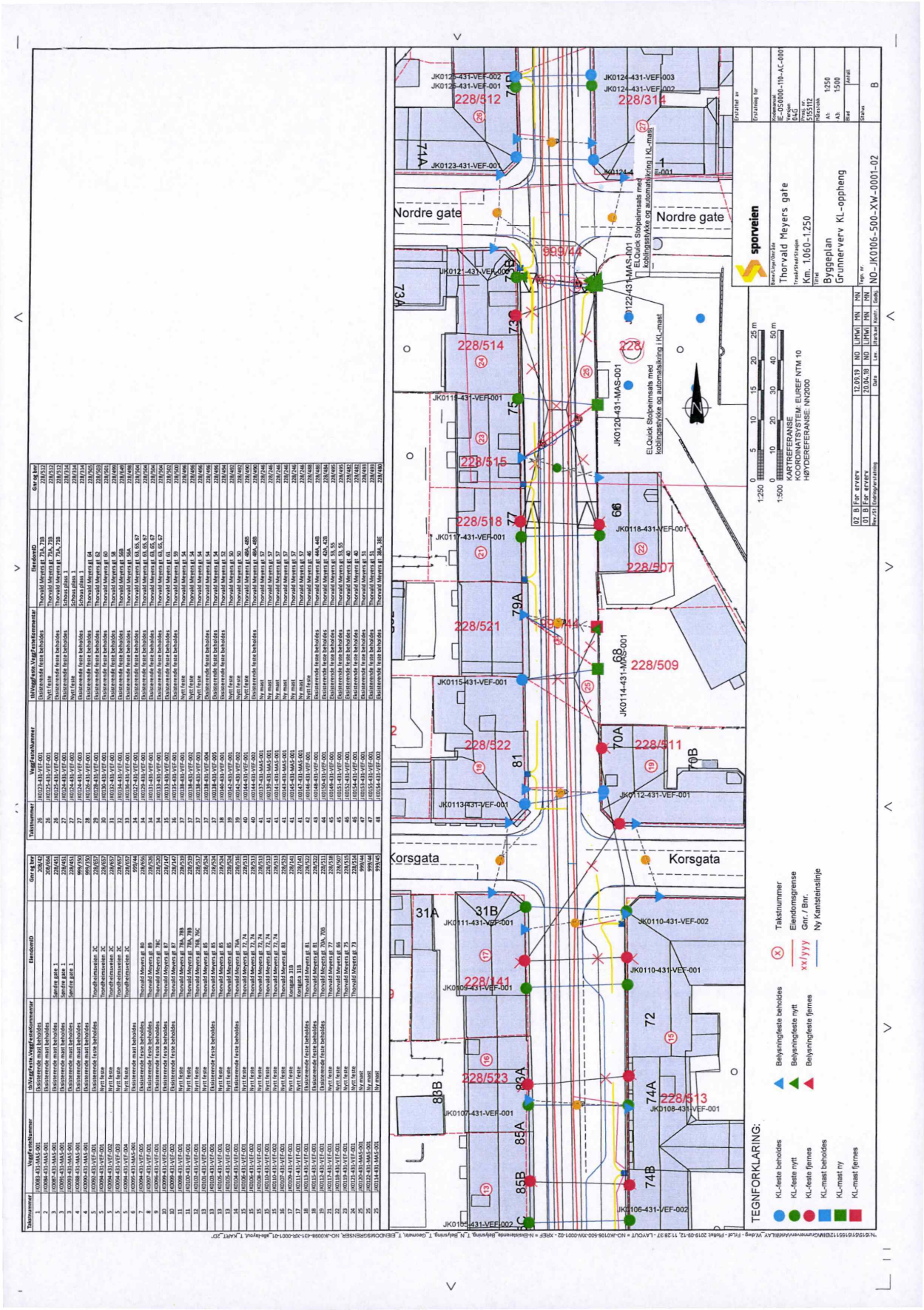
For Sporveien:

14.02.2020
Oslo, Dato

ANDERS RYGH
Sporveien AS
org. nr. 915 070 434

Vedlegg: - Ervervstegning


Thorvald Meyers gate
Søndre gate
Ruth Reeses
228/513
228/524
228/515
999/754
228/147
/519
228/526
/520
999/44
228/656
228/451
228/657
999/350
228/451
TEGNFORKLARING:
Belysningsfeste beholdes
Belysningsfeste nytt
Belysningsfeste fjernes
KL-feste beholdes
KL-feste nytt
KL-feste fjernes
KL-mast beholdes
KL-mast ny
KL-mast fjernes
Takstnummer
Eiendomsgrense
Gnr. / Bnr.
Ny Kantsteinslinje
sporveien
Thorvald Meyers gate
Km. 0.890-1.060
Byggeplan
Grunnervery KL-oppheng
NO_JK0090-500-XW-0001-02
KARTREFERANSE
KOORDINATSYSTEM: EUREF NTM 10
HØYDEREFERANSE: NN2000


Nordre gate
Korsgata
Thorvald Meyers gate
sporveien
TEGNFORKLARING:
KL-feste beholdes
KL-feste nytt
KL-feste fjernes
KL-mast beholdes
KL-mast ny
KL-mast fjernes
Belysningsfeste beholdes
Belysningsfeste nytt
Belysningsfeste fjernes
Taknummer
Eiendomsgrense
Gnr. / Bnr.
Ny Kantsteinslinje
KARTREFERANSE
KOORDINATSYSTEM: EUREF NTM 10
HØYDEREFERANSE: NN2000
Byggeplan
Grunnerverv KL-oppheng
NO_JK0106-500-XW-0001-02

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601845957
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994881205	HERCULES SAMEIET		Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)		
Knr	Gnr	Bnr
0301	228	513

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 378762 Tinglyst: 30.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
28.04.15

27.04.2015 15.49

Side 1 av 1

Returneres til:
DLA Piper Norway DA
Postboks 1364 Vika
0114 Oslo

Rett kopi bekreftes
ADVOKATENE ANDERS BLAGEVE OSLO

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

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

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	228	513		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
994881205	Sameiet Hercules v/styret	

3. Begjæring

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	1462		13	B	42		25	B	31		37	B	64		49			
2	N	434		14	B	42		26	B	32		38	B	50		50			
3	N	226		15	B	42		27	B	47		39	B	32		51			
4	B	21		16	B	31		28	B	42		40	B	56		52			
5	B	44		17	B	45		29	B	34		41	B	22		53			
6	B	31		18	B	44		30	B	43		42	B	44		54			
7	B	46		19	B	21		31	B	38		43	B	32		55			
8	B	54		20	B	64		32	B	40		44	B	46		56			
9	B	44		21	B	47		33	B	32		45	B	52		57			
10	B	47		22	B	32		34	B	46		46				58			
11	B	42		23	B	66		35	B	45		47				59			
12	B	33		24	B	42		36	B	22		48				60			

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

Sum tellere: 3852 = nevner: 3852

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.

Opprettelse av ny seksjon 45 av del av tidligere fellesareal i 5. etasje Seksjon 45 har boligformål

Nevner øker.

Dato 24.03.15 | Partenes underskrift Even Vegard Dalen

Kjøpt etter avtale m/ sjefer Anders Bergene 23.4.15

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI 22.4.15

Rettskopi bekreftes
ANDERS BERGENE
ADVOKAT
OSLO

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 24.03.15	BYSTEIN ANDREAS HAGEN LARS JOHANNES FJELDSÅ HELLAND EVEN VEGARD DALEN SAMETINGET NERCUVES ORG.NR 994 881 205	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo 24.03.15	ØYSTEIN ANDREAS HJAMAR LARS JOHANNES FJELDÅ HETLAND EVEN VEGARD DALEN

Rett kopi bekreftes
ANDERS BERGENE
ADVOKAT
OSLO

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
228	513		45	OSLO kommune

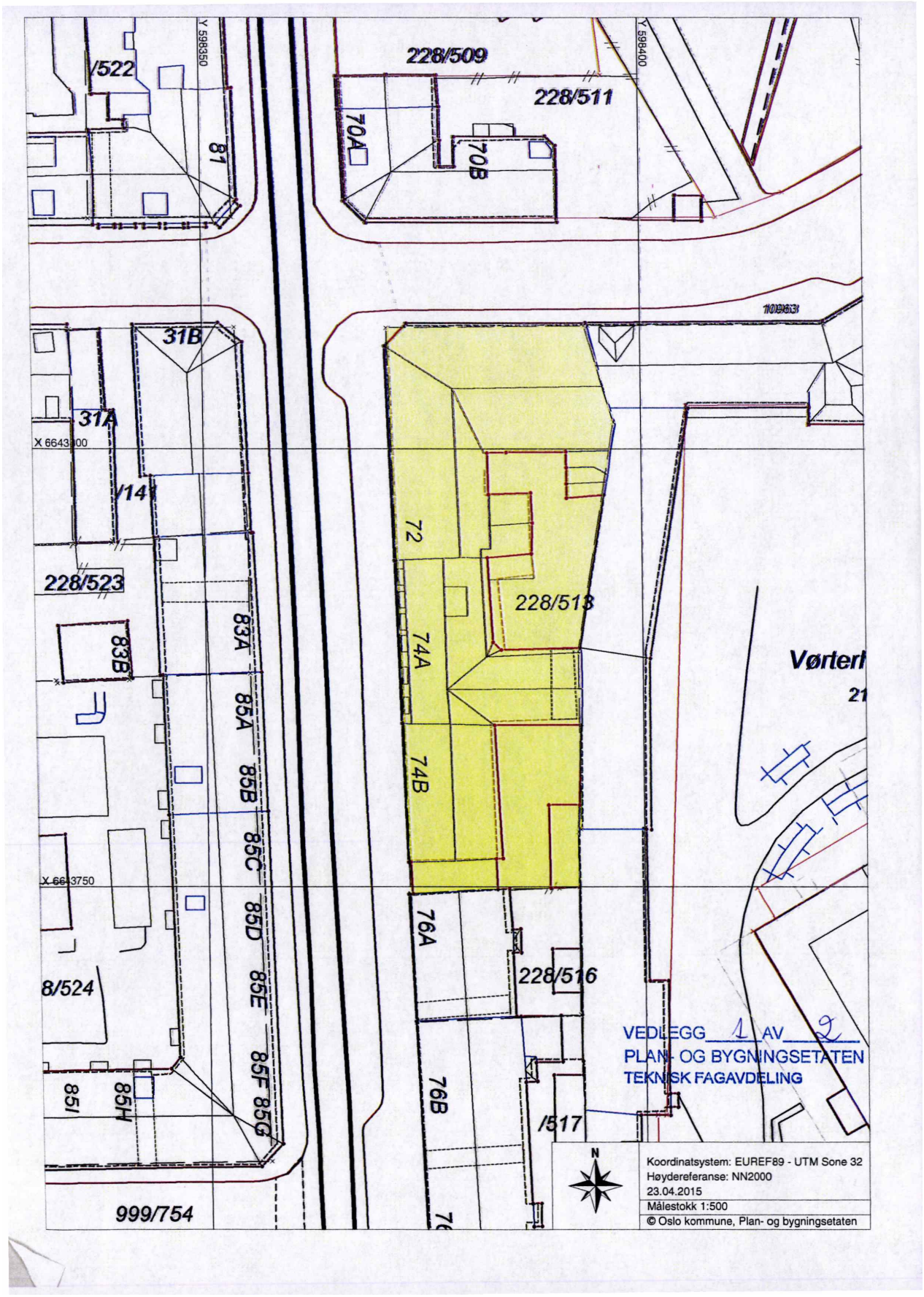
Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 24.4.15	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

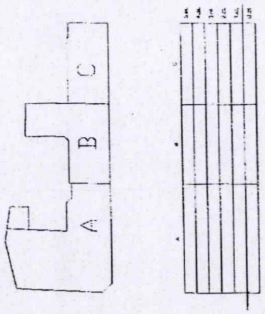
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Dato	Partenes underskrift
24.03.15	Even Vegard Dalen

SF-0217-1 Side 3 av 3

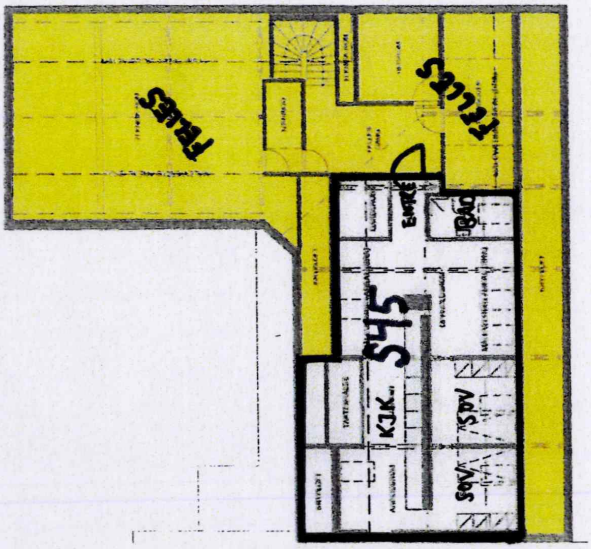

Y 598350
Y 598400
/522
81
228/509
228/511
70A
70B
31B
31A
X 6643400
/141
228/523
83B
83A
85A
85B
85C
85D
85E
85F
85G
85H
85I
X 6643750
8/524
72
74A
74B
228/513
76A
228/516
76B
/517
999/754
Vørterl
21
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
23.04.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 s. 1 AV 1



= NÆRINGSSEKSJON
= FELLESAREAL
= BOLIGSEKSJON
S = SEKSJON

RESEKSJONERING
TORVALD MEYERS GATE 72
PLAN BYGG B - 5. ETG.
GNR 228 BNR 513 0540



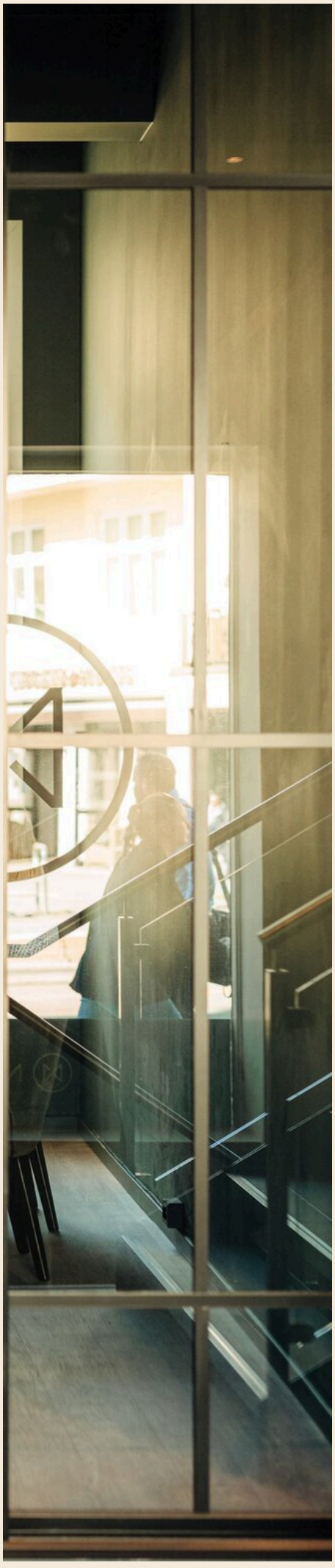
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

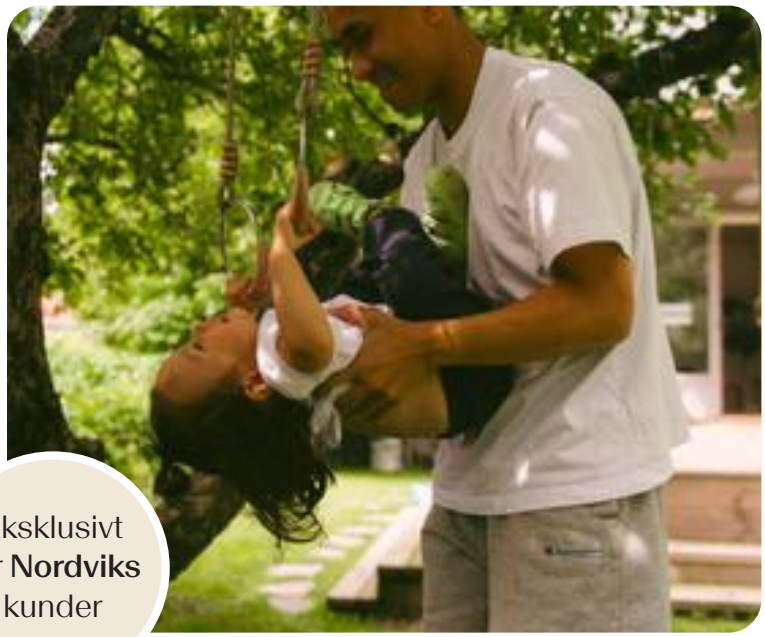


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0231/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thorvald Meyers gate 74A 0552 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 513, snr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Emilie Myren

Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105