NORDVIK

Thv. Meyers gate 47B

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 47B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående 3-roms i klassisk bygg i indre gård | Loft på 51 kvm gulvareal med utvidelsesmuligheter | Bør sees!

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**168 880,-**
Totalpris	**6 868 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 400,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1888**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Gjennomgående 3-roms ved Olaf Ryes plass på Grünerløkka. Leiligheten ligger i 3. etasje i en klassisk bygård og vender mot skjermet bakgård. Gjennomgående planløsning gir godt lys fra to sider, og boligen fremstår som luftig og funksjonell. Stue med rosett og peisovn, som gir et klassisk og hyggelig preg.

Sameiet har en hyggelig bakgård med sittegrupper og grønn beplantning. Her er det kort vei til alt av servicetilbud, parker og kollektivtransport, med umiddelbar nærhet til Løkkas populære caféer, restauranter og butikker!

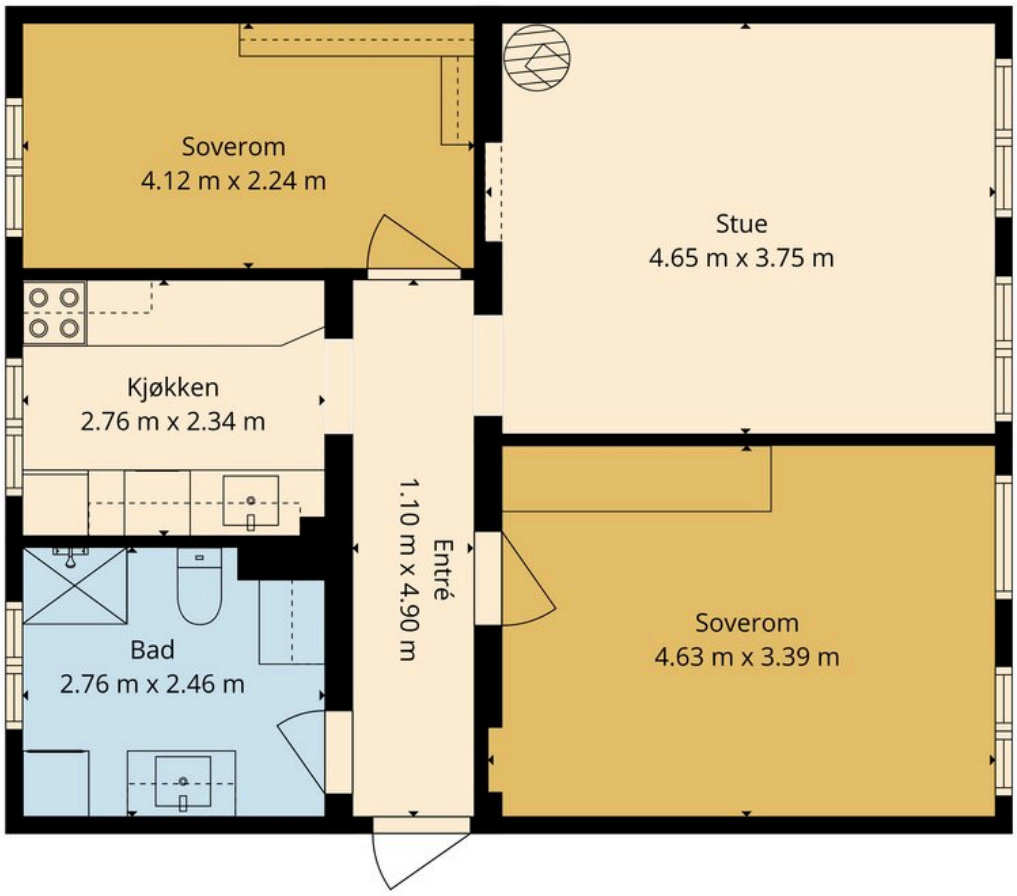
Kort fortalt:

- Skjermet koselig bakgård
- Internett inkl
- Gjennomgående og lys
- To soverom
- Peisovn fra 2016
- Separat kjøkken
- God lagringsplass
- Loftsbod ca. 51 kvm gulvareal med mulighet for utbygging

Velkommen innom!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





























Koselig kjøkken med en hyggelig og funksjonell utforming.





Svært godt med skapplass som gir gode oppbevaringsmuligheter.









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 nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0039/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 47B, 0555 OSLO
Gnr 228, bnr 626, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Haakon Muggerud
Haakon Melaaen Døssland

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 881 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1888

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue.
Total BRA: 67 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Loft (GUA 51)
Total BRA: 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk: BRUKSENDRING AV LOFTET

Det fremgår av vedtektene punkt 18 at denne leiligheten har bruksrett til et loft på ca 22 kvm / 51 kvm gulvareal rett over leiligheten. Disse arealer er tildelt for å kunne muliggjøre utbygging (byggetiltak) med hensikt å på et senere tidspunkt inkludere dette loftsarealet inn i seksjonen som har denne bruksretten. Se punkt 18 for ytterligere informasjon og kontakt megler ved spørsmål. Det fremkommer også at noen av leilighetene i sameiet, herunder denne leiligheten, kan etablere balkong uten at det kreves godkjenning av sameiermøtet (til informasjon må dette uansett omsøkes til kommunen i likhet med loftsutbygging). Utbyggingen krever byggetillatelse fra Plan og bygg og kjøper står for ansvar og risiko for dette.

Naboen i Thorvald Meyers gate 47A har tidligere søkt og fått utbygging av loftet godkjent. - Se saksinnsyn for mer informasjon. Saksnummer: 202117263

Disse bruksrettene på loftet er angitt i Vedlegg A - Plantegninger Thorvald Meyers Gate 47b.pdf, som er vedlagt disse vedtektene og som er tinglyst i seksjoneringsbegjæringen.

Dersom byggetiltak på loftet iverksettes for den ene eller begge de to seksjonene seksjon 5 (3-Nord) så skal sameiebrøken justeres ved at loft arealet inkluderes i den angitte seksjon. Dette innebærer at så fort brukstillatelse er gitt på ferdig tiltak for seksjonen, så må sameierbrøken for samtlige seksjoner justeres som følge av ny bruksarealer.

Ved eventuelle bruksendringer av loft arealet så skal det fortsatt være adkomst til eventuelle feieluker og loftluke. Eventuell flytting av feieluker og loftluke må bekostes av eier av den aktuelle seksjonen.

Frem til seksjon 5 iverksetter eventuelle bygningstekniske tiltak på loftet så kan øvrige seksjoner benytte seg av eksisterende loftsboder. Kostnader ved etablering av boder angitt i Vedlegg A, må bekostes av seksjon 5.

Sameiet disponerer en utebod i bakgården, hvor deler av denne per i dag benyttes av seksjonen til ekstra lagring etter enighet i sameiet. Uteboden er fellesareal, og styret eller sameiermøtet kan beslutte endringer i bruken.

Sameiet har tilgang til en flott og hyggelig bakgård som deles med nabosameier. Her finnes sittegrupper og en pent opparbeidet hage med trær, busker og beplantning. Uteområdet har gode solforhold med sol fra ca kl 9 til ca kl 20 i sommerhalvåret.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av
oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet. Loft arealt må anses som ca. det er målt 1.86 meter opp til takbjelker, det er målt litt over 60 cm mellom bjelker.

Takhøyde i leilighet er målt til 2.64- 2.75 meter.

Innhold
Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue.

Loft med 22 kvm areal og 51 kvm gulvareal som kan bygges ut.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer - TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell
risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell - Badet er av eldre dato og ingen dokumentasjon. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekstrem Bygg AS. Flyttet og lagt inn nye varmtvannsbereder på badet i 2019

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: Elite Prosjekt AS. Reparerte galv beslag som blåste av under storm. Arbeid utført november 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i kjelleren for vegg mot øst og del av vegg mot nord, utbedredt og ferdigstilt våren 2024.

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: Elfag Expert AS og Optimal Elektro AS. Byttet sikringsskap til jordfeilautomater i 2016. Lagt til og byttet diverse stikkontakter i 2019-2020, og fått montert dimmere i stue og soverom i 2020.
Foreligger sluttkontroll etter utført arbeid på EL-anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Kindberg & Kristiansen Elektriske AS. Brannforebyggende elkontroll av bolig i April 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Montert vannstopper

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Fliser på vegg under dørkarm på badet har tidligere vært løse, men er nå festet. Flisene er ikke i nærhet av dusjsone

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) Ja
Beskriv: Drenering i kjelleren for vegg mot øst og del av vegg mot nord, utbedredt og ferdigstilt våren 2024.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Koblingsboks over dimmer i stue hadde hull i lokket, boksen er nå byttet og feilen utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Bygningen har ila årenes løp siden det ble bygd på slutten av 1800 tallet opplevd mindre setninger. Skadene er utbedret når de har oppstått, men det har vært stabilt de siste ca 50 år bortsett fra noen mindre setninger ifbm dreneringsarbeider i kjelleren som ble utført i 2023/2024. Dette er nå stabilisert, og sprekker som oppstod er nå utbedret og ferdigstilt.

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 datert 28.05.2024 utført av Anticimex AS

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1888

UTVENDIG
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.

Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993.
En B-30 og db-35 ytterdør.

INNVENDIG
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Naturlig.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.
Fronter er skiftet i 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på ca 120 liter og produksjonsår 2014.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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.

Adgang til utleie
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Det er ikke tillatt å drive utleie gjennom Airbnb eller tilsvarende kortidsutleie for mindre enn 2 måneder av gangen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9566kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Forsikring, trappevask, Internett, kommunale avgifter, strøm fellesarealer, utgifter fellestjenester, bla port.tlf og automatisk varsling til BRE.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 638 288,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 553 152,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Thorvald Meyers Gate 47b - Bakgård, orgnr. 917607052

Om sameiet
Sameiet Thorvald Meyers gate 47B Bakgård (org.nr. 917 607 052) er et lite og veldrevet sameie bestående av 7 boligseksjoner.

Sameiet ble seksjonert i 2016 og senere reseksjonert, og fremstår i dag som et rent boligsameie med et hyggelig og oversiktlig bomiljø.

Økonomien vurderes som solid, uten fellesgjeld, og med forutsigbare felleskostnader som dekker blant annet forsikring, kommunale avgifter, internett og drift av fellesarealer.

Det legges vekt på jevnlig vedlikehold og ansvarlig drift, og sameiet har gode rutiner for oppfølging av eiendommen. Det er etablert et hyggelig felles gårdsrom i samarbeid med omkringliggende eiendommer, som gir beboerne et attraktivt uteområde.

Det foreligger per i dag ikke opplysninger om større planlagte arbeider, noe som gir en trygg og forutsigbar situasjon for ny eier.

Forretningsfører
Sameiet Thorvald Meyers Gate 47b - Bakgård

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån. Seksjonseiere innbetaler ekstraordinære kostnader ved behov.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 408,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har en ryddig og oversiktlig økonomi uten fellesgjeld, noe som gir forutsigbarhet for seksjonseierne.

Regnskapet for 2025 viser samlede inntekter på ca. 280 000 kr og utgifter på ca. 296 000 kr, noe som resulterte i et moderat underskudd for året. Underskuddet skyldes i hovedsak enkelte ekstraordinære vedlikeholdsarbeider, blant annet knyttet til tak og tekniske installasjoner.

Egenkapitalen ved utgangen av 2025 var på ca. 23 000 kr, og sameiet håndterer løpende vedlikehold gjennom felleskostnader og eventuelle ekstraordinære innbetalinger ved behov.

For 2026 er det lagt opp til et nøkternt og balansert budsjett med fokus på normal drift og vedlikehold, uten planlagte større kostnadskrevende tiltak.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86606391

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 353 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli satt opp Nordvik-skilt under visningen.
Velkommen!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Ettersom boligen er i 3. etasje er dette ikke relevant. Det er heller ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv og populær beliggenhet midt i smørøyet på "Løkka"! Kun et steinkast fra trikkestoppet på Olaf Ryes plass. Ellers ligger Parkteateret, Ryes og mange fler av Løkkas klassikere kun noen minutters gange unna.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten som Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpne Bunnpris. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder som himmelsk pizza på Villa Paradiso, spennende tapas på Delicatessen og snart den den nye cocktailbaren Lindos i. I tillegg er det kort vei til Mathallen på Vulkan hvor en finner noe for enhver smak!

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass rett utenfor døren, Sofienbergparken og Cubaparken. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok.

For de treningsglade finnes i tillegg til parkene idylliske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet, eller bare gå tvers over bruen til Blå med sine fantastiske søndags-vafler!

Flere treningssentre er også i nærheten, hvor SATS Ringnes Park, SATS Schous Plass og SATS Ila, samt Fitness 24/7 finnes i nærheten. Det finnes også flere fotballbaner i området.

Offentlig kommunikasjon
Olaf Ryes Plass-parken rett utenfor døren, med trikkelinje 15, 12 og 18, samt et steinkast fra koselige parker som Sofienberg og Birkelunden.

Se www.ruter.no for mer informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av eiendommen datert 09.09.1999.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Megler har gjennomgått byggemeldte tegninger og kan ikke se at dagens bruk av boligen avviker fra godkjente tegninger.

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
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 49 - endring av brannvegg - Innsetting av dør - Etablering av platting og uteservering
Saksnummer: 202507840

Olaf Ryes plass 11 - utskifting av ventilasjonsanlegg - Parkteateret
Saksnummer: 202507716

Olaf Ryes plass 11 - påbygg - Parkteatret
Saksnummer: 202508176

Olaf Ryes plass 11 - endring av bygg
Saksnummer: 202511394

Olaf Ryes plass 10 - oppføring av rekkehus med tre boenheter
Saksnummer: 202507780

Markveien 32 F - endring av bygg og tilbygg på to etasjer
Saksnummer: 202507355

Markveien 28 C - oppføring av enebolig
Saksnummer: 202512119

Markveien 30 A og B - oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202514209

Markveien 30 C - rehabilitering av to skorsteiner
Saksnummer: 202512094

Markveien 26 B - oppføring av boligbygård i indre gårdsrom
Saksnummer: 202509362

Thorvald Meyers gate 40 A - bruksendring av næringslokale til bolig - Fasadeendring
Saksnummer: 202511521

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

301/228/626/5:
14.02.1985 - Dokumentnr: 9376 - Bruksrett
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelse om adkomst og vedlikehold m.m

22.07.1994 - Dokumentnr: 40251 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:170
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:176
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:255
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:487
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:489 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:489 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:489 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:489 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:489 Snr:7
Forbud mot parkering.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om grøntarealene.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2026 - Dokumentnr: 207547 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.07.2016 - Dokumentnr: 633524 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/458

09.06.2023 - Dokumentnr: 599395 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/458
Fjerning av seksjon
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

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
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

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.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg tilstandsrapport og fotograf. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 100,- 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 17. april 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

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 47B

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**5 min** 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**11 min** 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**21 min** 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**10 min** 0.8 km

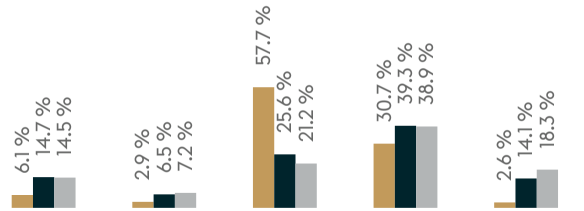
Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.2 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	**18 min** 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**21 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	**2 min** 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	**5 min** 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olaf Ryes plass	1 043	660
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Grünerhagen	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	6 min

«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 2026

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Thorvald Meyers gate 47 B, 0555 OSLO OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 626, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3493 **Eiendomsverdi ref nr:** GV4739

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1888

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon . Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993

En B-30 og db-35 ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i trekonstruksjon.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Naturlig

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.
Fronter er skiftet i 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på ca 120 liter og produksjonsår 2014

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegg med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

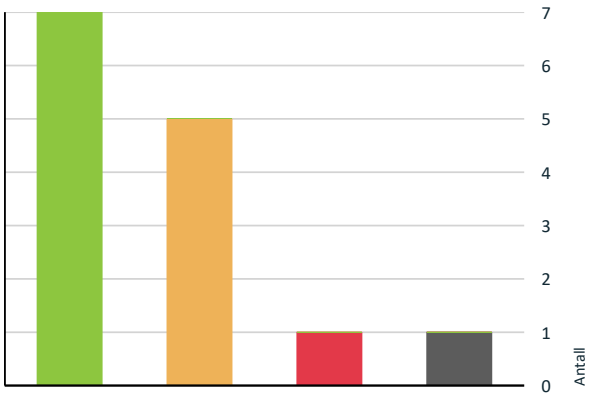
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

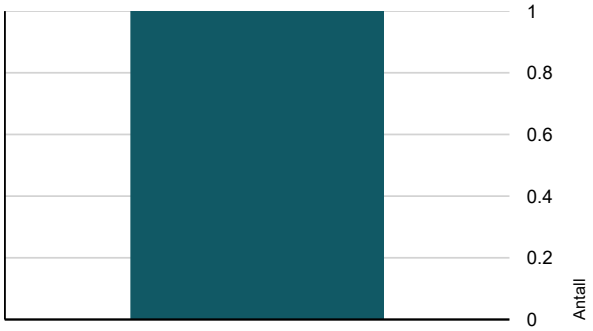
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1888

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon . Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1993

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Barnesikringen på vinduer. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Barnesikring
Konsekvens:
Sikkerhetsrisiko, spesielt der vinduer er over bakkenivå eller lett tilgjengelige for barn.
Redusert personsikkerhet i boligen jf. krav i TEK og anbefalinger om barnesikring.
Risiko for fallulykker og skader.

Tiltak:
Kontroll av barnesikringsmekanismen for å avdekke om årsaken er slakkhet i beslag, brudd, eller feil justering.
Stramme eller bytte defekte skruer/beslag.
Utskifting av barnesikringen dersom mekanismen er ødelagt (anbefales ved TG 3).
Vurder eventuelt komplett utskifting av åpningsbeslaget dersom det er slitt eller ikke lenger kompatibelt med sikringstype.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Dører

Kommentar

En B-30 og db-35 ytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2019

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.
Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Naturlig

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er avvik:

Badet er av eldre dato og ingen dokumentasjon. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er riss og sprekker i fliser på vegg. Det er observert svertesopp i fuger.

Eldre membran mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Fronter er skiftet i 2016.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Bereder er plassert på badet og er på ca 120 liter og produksjonsår 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring mangler for deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Tidligere salgsoppgave opplyser at samsvarserklæringer forelå for deler av anlegget (arbeid utført av Elfag Expert AS og Optimal Elektro AS i perioden 2016–2020), men disse foreligger ikke hos nåværende eier. Det foreligger kontroll fra Det lokale eltilsynet nyere enn fem år.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det

Tilstandsrapport

anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

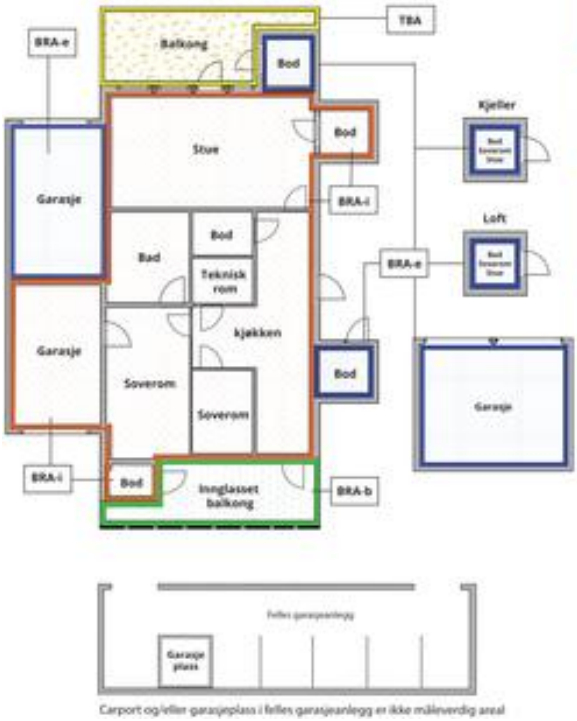
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		22		22		29	51
3. Etasje	67			67			67
SUM	**67**	**22**				**29**	**118**
SUM BRA	**89**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet. Loft arealt må anses som ca. det er målt 1.86 meter opp til takbjelker, det er målt litt over 60 cm mellom bjelker.

Takhøyde i leilighet er målt til 2.64- 2.75 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Haakon Muggerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	626	0	5	353 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Thorvald Meyers gate 47 B

Hjemmelshaver
Døssland Haakon Melaaen, Muggerud Haakon

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
67 / 458

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 353 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Malt stue, entré/gang og to soverom i 2024 (egeninnsats)
-Flyttet og lagt inn nye varmtvannsbereder på badet utført av Ekstrem Bygg AS i 2019
-Piperehabilitering utført av Pewi AS i 2019
-Elfag Expert AS og Optimal Elektro AS. Byttet sikringsskap til jordfeilautomater i 2016. Lagt til og byttet diverse stikkontakter i 2019-2020, og fått montert dimmere i stue og soverom i 2020
-Norsk Rørservice AS har montert vannstopper, ukjent årstall

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Reperasjon av galv beslag på tak som blåste av i 2025
-Drenering i kjelleren for vegg mot øst og del av vegg mot nord i 2024
-Utbedring av sprekker etter utgraving av betonggulv i kjelleren (Bakeriet) i 2024

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	08.02.2022	Elvia AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 47B, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Haakon Muggerud, Haakon Melaaen Døssland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

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: 86606391
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekstrem Bygg AS. Flyttet og lagt inn nye varmtvannsbereder på badet i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Elite Prosjekt AS. Reparerte galv beslag som blåste av under storm. Arbeid utført november 2025

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i kjelleren for vegg mot øst og del av vegg mot nord, utbedredt og ferdigstilt våren 2024.

---

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: Elfag Expert AS og Optimal Elektro AS. Byttet sikringsskap til jordfeilautomater i 2016. Lagt til og byttet diverse stikkontakter i 2019-2020, og fått montert dimmere i stue og soverom i 2020. Foreligger sluttkontroll etter utført arbeid på EL-anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kindberg & Kristiansen Elektriske AS. Brannforebyggende elkontroll av bolig i April 2025

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS. Montert vannstopper

---

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

Eventuell kommentar: Fliser på vegg under dørkarm på badet har tidligere vært løse, men er nå festet. Flisene er ikke i nærhet av dusjsone

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)

Ja

Beskriv: Drenering i kjelleren for vegg mot øst og del av vegg mot nord, utbedredt og ferdigstilt våren 2024.

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?

Ja

Beskriv: Koblingsboks over dimmer i stue hadde hull i lokket, boksen er nå byttet og feilen utbedret.

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

Ja

Beskriv: Bygningen har ila årenes løp siden det ble bygd på slutten av 1800 tallet opplevd mindre setninger. Skadene er utbedret når de har oppstått, men det har vært stabilt de siste ca 50 år bortsett fra noen mindre setninger ifbm dreneringsarbeider i kjelleren som ble utført i 2023/2024. Dette er nå stabilisert, og sprekker som oppstod er nå utbedret og ferdigstilt.

---

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?

Nei

---

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 datert 28.05.2024 utført av Anticimex AS

---

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: 64-0039/26

Årsmøte for Sameiet Thorvald Meyers gate 47 B og C

Møtet ble holdt i Restaurant BRAUD i forgården den 20.01.2026 kl. 19.00

Møtedeltakere:

Haakon Muggerud

Haakon Melåen Døssland

Anders Engen

Mikkel Myhre

Morten Myhre

Meldt forfall: Ingen

I tillegg møtte: Kaja Myhre

Referent: Morten Myhre

Referatet er sendt de tilstedeværende

Vedlegg: Endrede vedtekter i rettemodus, Endrede vedtekter renskrevet, Branninstruks

Sak 1 Valg av møteleder og 2 personer for godkjenning og signering av møtereferatet.
Referatet fra årsmøtet 03.02.2025 er godkjent. Godkjent endelig referat ble sendt ut på mail til sameierne. Morten ble valgt til møteleder og referent. Haakon Melåen Døssland og Mikkel ble valgt til å godkjenne og signere møtereferatet. Melding til Brønnøysundregisteret om ny styresammensetning *sendes av styreleder*.

Sak 2 Regnskap 2025 (sendt på forhånd)
Regnskapet 2025 var sendt ut til møtedeltagerne på forhånd. Mikkel gikk gjennom regnskapet. Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 23.298,03. Egenkapital pr. 01.01.2025 var kr. 38.963,39. Nedgangen i egenkapital for 2025 er på kr. (15.665,36). Regnskapet ble godkjent.

Sak 3 Styrets årsberetning
Mikkel og Morten gikk muntlig gjennom det foregående år: Årskontroll brannalarmanlegg er gjennomført 16.12.2025 og anlegget ble godkjent.
Kommunens endring av fall på fortau ved porten, ble løst ila året med en slisse i steinen som leder vannet vekk. Der er byttet lås i gatedør, vi har fortsatt hatt problemer gjennom året 2025. Beboere må være påpasselige med at døren holdes lukket. EL kontroll gjennomført, alle feil er utbedret. Vi har i 47A en sak til behandling hos Gjensidige, for å få redusert forsikringspremien og søker å få reduksjon i 47B også når eventuell reduksjon i 47A er bekreftet. Overvåkningskameraene fungerer som de skal, men krever litt mer vedlikehold enn planlagt, lading av batteri i kamera gjøres av Peter, styreformann i 47A. Varmekablene i kjellertrapp virker ikke, utbedres som reklamasjon. Morten følger opp overvann fra Markveien 28C som kommer inn til oss.

Sak 4 Dugnadsoversikt og dugnadsbetaling (utsendt på forhånd)
Dugnadsoversikt for 2025 var sendt ut til møtedeltagerne på forhånd. Dugnadsoversikten, i alt 19,5t, ble godkjent av møtedeltagerne De totale fratrekk kommer som fratrekk i husleie/felleskostnader for 2026 og i regnskapet for 2026.

Sak 5 Budsjett for 2026 (utsendt på forhånd)
Budsjettforslaget for 2026 på kr. 254.311, - var sendt ut til møtedeltagerne på forhånd og ble godkjent med kr. 254.061,-, se vedlegg. Mikkel gikk gjennom budsjettet. Budsjettet ble godkjent. Møtedeltagerne besluttet at fellesutgifter for Q1 betales inn senest 27.01.2026. og at det resterende betales inne 10. mai 2026.

Sak 6 Kassere/Regnskapsfører 2026, Valg
Mikkel Myhre ble valgt. Lønn regnskapsfører ble satt til kr.6.000,- for 2026

Sak 7 - Daglig Leder og styreleder 2026, Valg
Morten Bernt Myhre ble valgt. Lønn til daglig Leder ble satt til kr.6.000,- for 2026

Sak 8 – Valg av 2 styremedlemmer og 2 vararepresentanter til styret 2026 (i tillegg til styrets leder)
Haakon Muggerud og Anders Engen ble valgt som styrerepresentanter.
Mikkel Myhre og Haakon Melåen Døssland ble valgt til vararepresentanter.

Sak 9 – Vaktmester, Valg
Frode i 3S ble valgt som vaktmester, avregnes etter timeforbruk med 250, - pr. time medgått tid, Mikkel følger opp.

Sak 10 - Dugnad 2026
Det arrangeres felles dugnad i 47A, B og C den 22. april kl. 17.00 til ca. 19.00. Forslag til hva som skal gjøres sendes styret. Obligatorisk er rens av sandfang i de 2 gårdskummene samt rakning og feiing av gårdsrommene. Dersom vi får tak i gratis brostein legger vi brostein i sandkassa/kattetoalettet, Kaja søker på nett. Pussreparasjon av utvendig sokkel ved utedo, Morten tar med mursement og murskje. Maling av portrom dersom tilbudet som hentes inn i regi av forgården blir for høyt.

Sak 11 El.-kontroll Dokumentasjon
Anders fremskaffer dokumentasjon på at feil i seksjon 7 er utbedret og sender dette til Mikkel og Morten.

Sak 12 Branninstruks
Revidert branninstruks ble gjennomgått og hengt opp i trapperommet etter møtet. Alle beboere må få tilsendt/kjennskap til branninstruksen, seksjonseier er ansvarlig for dette.

Sak 13 Vedtekter
Vedtektsendringene ble gjennomgått og godkjent, med noen små justeringer. Vedtektsendringene godkjent i møtet sendes ut i rettemodus slik at endringene kommer tydelig frem.

Sak 14 Rens av ventilasjonskanaler

Morten innhenter tilbud på rens av ventilasjonskanalene fra hver leilighet i B og til over tak. Firmaet Din ventilasjon, har i 2025 vært på befaring, men meldte at de ikke klarte jobben.

Sak 15 Calling anlegg
Callinganlegget fungerer dårlig. Dersom 47A innhenter pris på nytt anlegg så ivaretar Morten interessene til 47 B og C i et felles tilbud.

Sak 16 Diverse vedr. brann
Det avholdes en uannonsert brannøvelse i løpet av april. Alle seksjoner skal ha installert komfyrvakt, 6 liters brannslukningsapparat (pulver), brannteppe og 1 l skumslokke -apparat (kjøkken).
Seksjonseierne er ansvarlig for regelmessig rens av ventilasjons hettene på kjøkken.

En takk for lånet av møtelokale er sendt Restaurant BRAUD

Vedlegg B til vedtekter for Sameiet Thorvald Meyers gate 47B – Bakgård

HUSORDENSREGLER FOR

Sameiet Thorvald Meyers gate 47B - Bakgård

Fastsatt mai 2016, og oppdatert januar 2018.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget
Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2 Støy
Volumet på radio, TV, musikkanlegg eller musikkøving må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller andre høylytte aktiviteter underholdning er ikke tillatt i tidsrommet 23.00 til 07.00 på hverdager og i tidsrommet 18.00 til 10.00 på lørdag-, søndag- og helligdager.

Fester skal varsles styreleder og andre beboere i god tid på forhånd.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal beboere, naboer og styret varsles.

1.3 Musikkundervisning
For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Vasker (vannlåser) og sluk må rengjøres minimum to ganger per år og skylles en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo pulver bør ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

1.6 Frostskader
Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.
Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren/beboer ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner
Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Seksjonseiere plikter å gjøre beboere kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten og til gården er.

1.8 Ventilasjonsanlegget
Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at ventilene i vinduene og utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler som ikke er beregnet for kjøkkenavtrekk. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der. Ventilene på bad og kjøkken skal alltid stå i åpen stilling.
Kjøkkenviften/ventilasjons hette skal rengjøres minimum to ganger per år.

1.9 Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Meld ifra til seksjonseier dersom sikringer ofte ryker.

1.10 Felles antenneanlegget
Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra leverandør.

1.11 Lufting
Bruker plikter å påse at leiligheten regelmessig blir luftet. Alle ventiler må til enhver tid være åpne for å unngå fuktig og dårlig/helsefarlig inneklima. På soverom bør vinduer daglig åpnes for utlufting. Ved nedbør skal vinduene holdes stengt. Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappesjakten.

1.12 Tørking, lufting, risting av tøy
Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.
Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av u sjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten. Tørking av tøy kan gjøres på loftet, så fremt det ikke drypper. Tørking av tøy i leiligheten bør primært gjøres med kondenstørketrommel. Ved utleie, bør utleier ikke tillate at leietaker tørking av klær i leiligheten.

1.13 Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Det er installert røykdetektorer i hver leilighet som er tilkoblet alarmsentral. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal. Batteri i røkvarslere (utover de som er koblet til alarmsentralen) skal skiftes minimum hver 12. måned, der dette er i bruk.
Hver leilighet må ha et fungerende brannslokningsapparat, brannteppe og brann skum/slukkeskum og som beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor er, og melde ifra til seksjonseier dersom dette mangler.
Alle beboere skal gå ut av leilighetene og samles utenfor (i bakgården) hvis brannalarmen utløses. Beboer/seksjonseier er ansvarlig for kostnader forbundet med utrykning som skyldes uaktsomhet eller feil bruk av komfyr, vedovn, el dersom brannvesenet sender regning som følge av utrykningen.

1.14 Aktiviteter som kan føre til brann
Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass i forgården, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

1.15 Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen balkong og fellesareal. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Ansvar
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han lar få tilgang til leiligheten eller overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade
Det er ikke tillatt å foreta eksteriørmessige forandringer slik som maling av vinduer/vindusrammer, balkonger (balkongdør og balkongrekkverk) etc. eller å montere flaggstenger, skilt, antenner, utvendige persienner eller permanente markiser uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

Blomsterkasser som monteres/henges på utsiden av balkongen skal være sorte og skal monteres på en sikker og forsvarlig måte.

3.2 Balkonggulv
Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.
Beboer plikter å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Ved legging av dekke på balkongen må hellingen på gulvet være lik dagens helling.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG OG UTVENDIG

4.1 Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, korridorer
Sykler, barnevogn, kjelker, ski, innbo, eller andre gjenstander o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgang, men i egen bod.

4.2 Kjellergang, m.v.
Kjellergang skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.

4.3 Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i kjeller, trapperom, portrom og på loft er ikke tillatt.

4.4 Barns lek
Trappeoppganger og korridorer må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing
Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte beboers ansvar.

4.8 Oppslag
Det er ikke tillatt å henge opp bilder, plakater, oppslag, tavler ol. i fellesarealer uten sameiestyrets skriftlige tillatelse.

4.9 Lagring av ved
Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

4.10 Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

4.11 Lufting av hunder
Lufting av hunder, katter eller andre kjæledyr skal ikke skje på fellesarealene.

4.12 Mating av fugler
Mating av fugler på fellesarealene er ikke tillatt, da dette medfører søl på bakken som kan tiltrekke seg rotter og mus.

5. DØRER, VINDUER OG PORTER

5.1 Ytterdør og porttelefon
Ytterdør, porter, dør til kjeller og trapperomsvinduer skal alltid holdes låst/lukket. Ytterdør skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst.
Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i portrommet/oppgangen.
Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er og at de som slipper slike inn, skal eskorteres dem ut etter endt ærende.

5.2 Vinduer
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

5.3 Porten
Porten i portrommet skal alltid holdes låst slik at ingen uvedkommende slipper inn. Dette gjelder også porten i forgården.

5.4 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.5 Melding om defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret/vaktmester.

5.6 Melding om tap av nøkler
Tap av nøkler skal omgående meldes til styreleder/utleier.

6. SØPPEL

Søppelhåndtering
Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på fellesarealene.
Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelkassene. Det må påses at dette er godt innpakket.
Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
Avfallsbeholderne skal stå på platting nord i gårdsrommet.
Papirsøppel skal kastes i søppelkasse for papir. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum.
Avfall som ikke kan plasseres i søppelbeholdere må leilighetseieren selv sørge for å få bort transportert.

7. ANSVARSFORHOLD

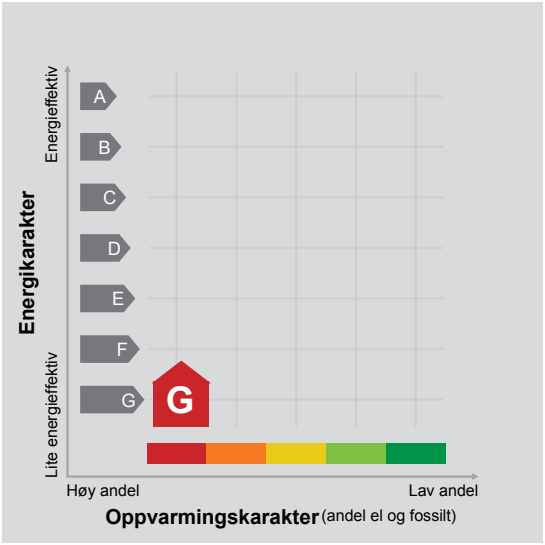
Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med flere).

8. HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr, så som hund og katt, uten styrets forhåndsgodkjenning.
Dersom styret gir godkjenning til dyrehold skal følgende gjelde: Dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og det skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.
Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 47B
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	626
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80577141
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	b611b450-5bbf-4011-9b00-df8ff932992c
Dato	28.05.2024



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.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Myhre, Knut og Bernt
Nybrottveien 21

1406 HEBEKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930001612	93/60982

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	30. november 1993

Arbeidssted : 228/0626 Thorvald Meyers gate 47 B
Byggherre : Myhre, Knut og Bernt, Nybrottveien 21, 1406 HEBEKK
Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV LEIL./5 STK.BAD/WC

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

I bakgårdsbygningen som er på tre etasjer søkes det om rehabilitering til 30 årsstandard med oppdeling/rokering av leiligheter samt innredning av bad. Leilighetstallet endres fra 8 til 7.

Eiendommen ligger i byfornyelsesområde. Søknaden har vært oversendt etat for eiendom og utbygging som anbefaler godkjennelse. De har bemerkninger til planløsningen, kfr. vedlagte kopi. Det foreligger utbedringsavtale.

Gårdens beboere er varslet.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.2 og 3 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.

Leilighetssammenslåingen og oppdelingen er vurdert etter plan- og bygningslovens §91a pkt.c. Eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skal være sikret tilfredsstillende erstatningsbolig.

Vedlagte "Retningslinjer for rehabilitering til 30-års standard", datert brannvesenet 15.08.1991, må følges.

Kjøkken, bad og wc må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Det forutsettes å være en lofts- og kjellerbod til hver boenhet.

Bemerkningene fra etat for eiendom- og utbygging vedrørende planløsningen forutsettes fulgt.

Da godkjente tegninger senere skal mikrofilmes må vi be om at det innsendes nye etasjeplaner uten bakgrunnsstreker.

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

1. Ansvarsharvende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen for ~as. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

HH.
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Myhre, Bernt
Nybrottvegen 21

1406 HEBEKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930001612	93/64798

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	20. desember 1993

Arbeidssted : 228/0626 Thorvald Meyers gate 47 B
Byggherre : Myhre, Knut og Bernt, Nybrottveien 21, 1406 HEBEKK
Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV LEIL./6 STK.BAD/WC

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: **Hele arbeidet.**

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)

Kontroll må meldes dagen i forveien tlf. 22 66 22 78.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Myhre, Bernt
Nybrottvegen 21
1406 SKI

Dato: 27 APR. 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9900080-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 47B	Eiendom:	228/626//0
Tiltakshaver:	Myhre, Knut og Bernt	Adresse:	Nybrottveien 21 Tlf: 09 872955, 1406
Søker:	Myhre, Knut og Bernt	Adresse:	Nybrottveien 21 Tlf: 09 872955, 1406
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse gis ikke

Krav om å utføre gjenstående arbeider.

Ferdigbesiktigelse er holdt 22.04.99.
Det var ønsket brukstillatelse for leiligheter, men dette kan IKKE gis før følgende mangler er rettet:

1. Samtlige dører mot trapperom med unntak av ytterdør, må ha påmontert forskriftsmessige selvlukkere som skal virke til sin hensikt. bela

2. Skillekonstruksjon mellom trapperom/felles loft og trapperom/ felles kjeller må tilfredstille krav til brannmotstand min. B-60 konstruksjon. bela

3. På de steder hvor det er krav til brannklassifisert dør må hullrom mellom vegg/dørkarm og gulv/dørterskel dyttes med ubrennbart materiale og "innlistes" på begge sider. bela

4. Bekreftelse fra godkjent malermester om: riktig påføring av brannhemmende maling slik at underside- og vanger på tretrapp i trapperom tilfredstiller krav til overflatbehandling In 1 må innsendes. bela

5. Leilighetenes røykvarsler må plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket. Røykvarsler må monteres i himling og min. 0,5 meter fra vegg. bela

6. Åpningsbare vinduer over 1.etasje må ha påmontert tilfredstillende barnesikring
I tillegg må vinduer over 2. etasje som står lavere enn 70 cm fra ferdig gulv sikres med f.eks. rekkverk eller brystning min. 70 cm.
Det vises til byggeforskriftenes kap. 43:23.

7. Rørledninger i kjeller som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdel, skal utføres slik at

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

bygningsdelens brannskillende funksjon er opprettholdt og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk. Byggeforskriftens kap. 46:2.

8. Utgangsdør til det fri må slå ut i rømningsretning som vist på godkjent tegning.

I tillegg ble følgende mangler notert:

9. Det må redegjøres hvor hver enkelt leilighet har forskriftsmessig sports/- og klesbod.

10. Hovedtrappens første trappeavsats og kjellertrapp mangler håndløper på vegg.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende tilstandsrapport hvor hvert punkt spesifsieres nøyaktig om hva som er gjort.
Frist for å rette gjenstående mangler settes til 01.07.99.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

for Margith Stay Lund
John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Myhre, Bernt
Nybrottveien 21
1406 HEBEKK

(Grd. mappenr.: 930001612) Dato: 16 JUN! 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9300080-14 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 47B	Eiendom:	228/626/0/0
Tiltakshaver:	Myhre, Knut og Bernt	Adresse:	Nybrottveien 21 Tlf: 09 872955, 1406
Søker:	Myhre, Knut og Bernt	Adresse:	Nybrottveien 21 Tlf: 09 872955, 1406
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet på grunnlag av redegjørelse datert 03.06.99. fra ansvarshavende. Vi viser til vår melding av 27.04.99.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.07.99.

2. Eventuelle utette tilslutninger i skillekonstruksjon mellom trapperom/felles loft og trapperom/ felles kjeller må tettes med brannbestandige materialer. bekr

7. Rørledninger i kjeller som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdel, skal utføres slik at bygningsdelens brannskillende funksjon er opprettholdt og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk. Byggeforskriftens kap. 46:2. Det er ikke tilstrekkelig kun å tette rundt plastrøret. Plastrøret må også brannsikres, f.eks. ved påmontering av brannmansjett. bekr

9. Alle leilighetene må ha tilgang til sportsbod i kjeller som krevet i approbasjonen.

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bernt Myhre
Nybrottvn. 21
1406 HEBEKK

(Gml. mappenr.: 930001612) Dato: 09 SEPT. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9300080-17 Saksbeh: Andersen Hans Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 47B	Eiendom:	228/626/0/0
Tiltakshaver:	Myhre, Knut og Bernt	Adresse:	Nybrottveien 21 Tlf: 09 872955, 1406
Søker:	Myhre, Knut og Bernt	Adresse:	Nybrottveien 21 Tlf: 09 872955, 1406
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

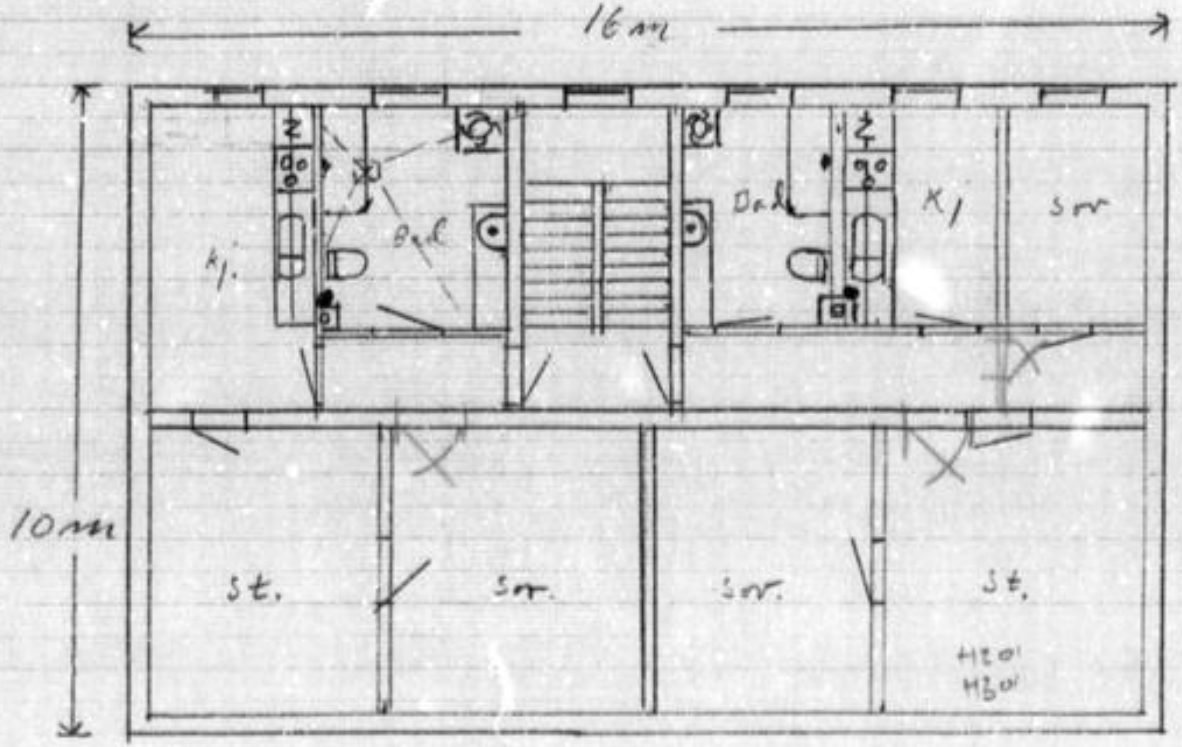
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

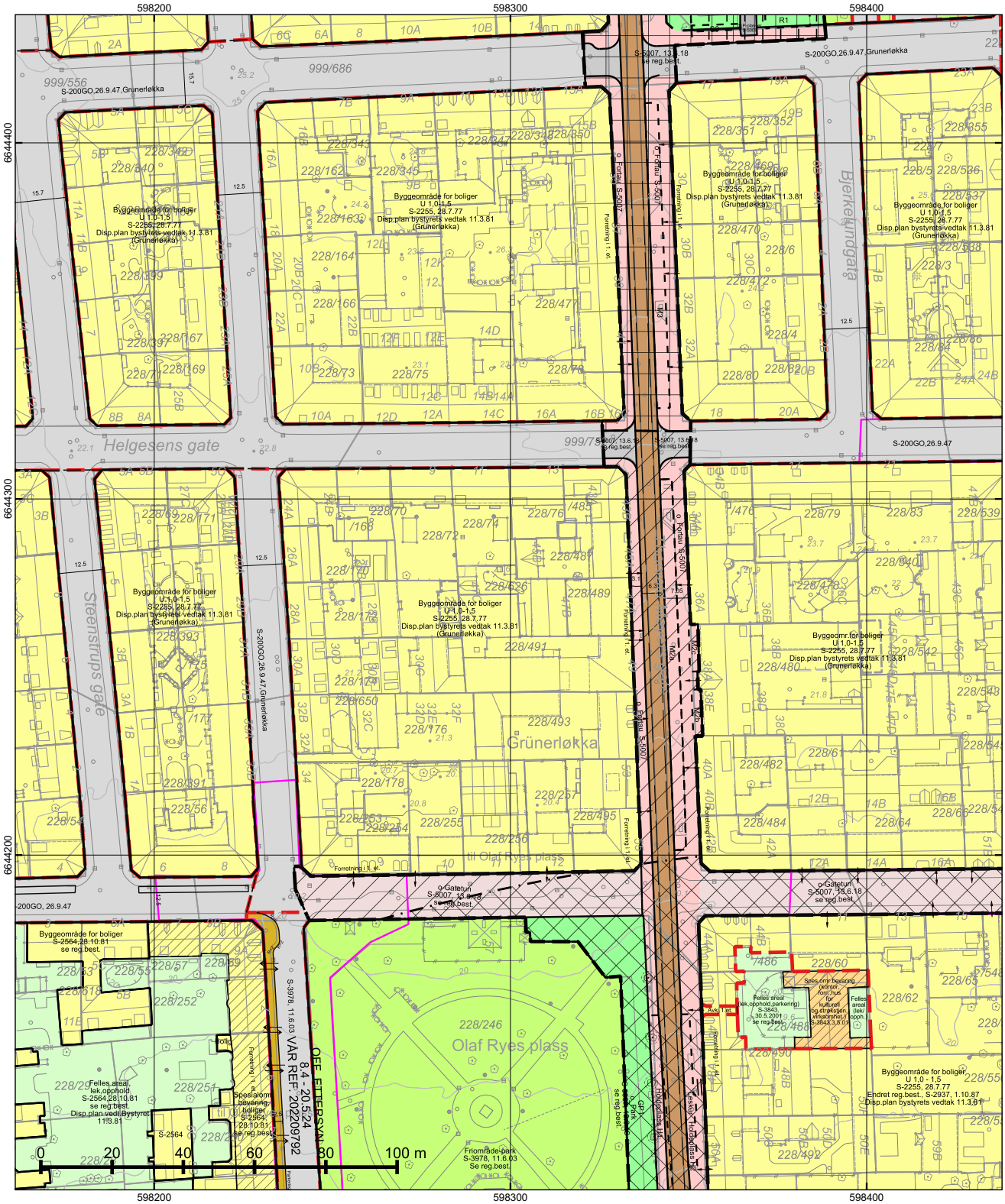
2 stg.
3 stg.

4 leiligheter

Knut og Bjørn Myhre

NY PLAN
Thv Meyers gt 47 B
222 062 6
MÅL 1:100

2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

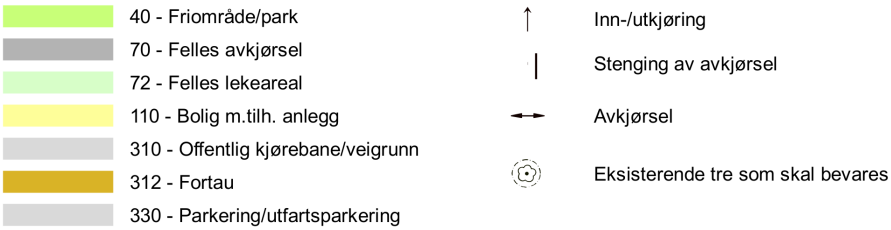
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154039/ 86527969
Deres ref.:
Adresse: Thorvald Meyers gate 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/626

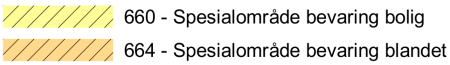
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

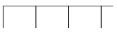
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



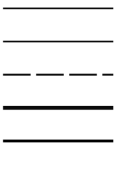




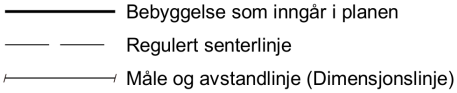


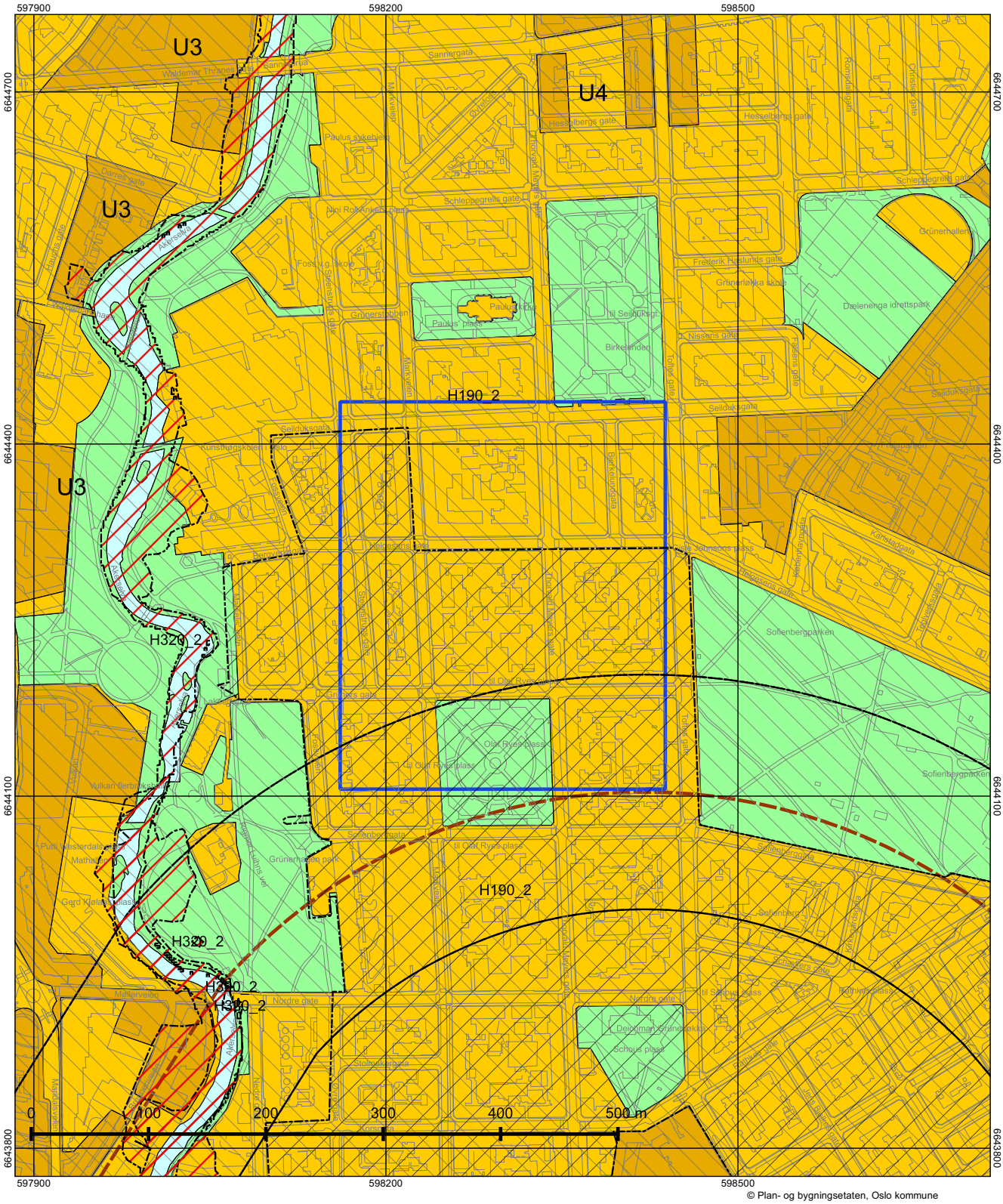












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154039/86527969
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



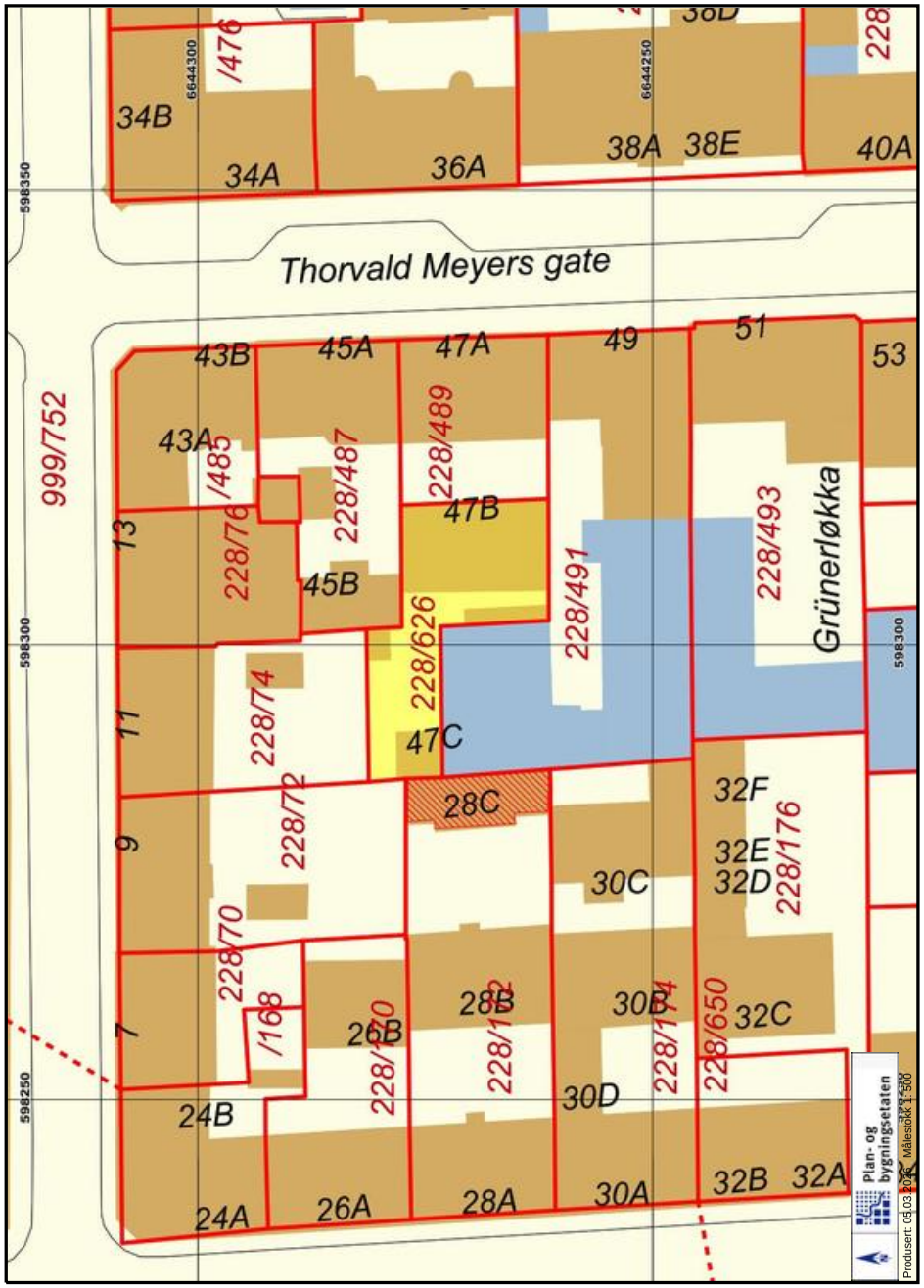
Oversiktskart

Adr.:	Thorvald Meyers gate 47 B	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	228 / 626	Skolekrets (2020/2021):	Grünerløkka



Dato: 05.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Barry Khalidi
THORVALD MEYERS GATE 47B

Dato: 05.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527969
9035363

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 626

Vi viser til bestilling av 20260304 for THORVALD MEYERS GATE 47B.

GNR. 228 BNR. 626

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.02.1985.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

353 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/633524/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 10:12

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602008050
Vedlegg: Ja

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
120444	MYHRE KNUT		GEORG FRØLICHS VEI 105, 1482 NITTEDAL
150857	MYHRE MORTEN BERNT		DALSVEIEN 6 C, 1405 LANGHUS
300461	MYHRE KJETIL	H0101	GJARDARS VEI 14, 1664 ROLVSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	228	626

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	228	626	0	1	50 / 458	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	228	626	0	2	50 / 458	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	228	626	0	3	67 / 458	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	228	626	0	4	57 / 458	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	228	626	0	5	67 / 458	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	228	626	0	6	57 / 458	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	228	626	0	7	40 / 458	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	228	626	0	8	70 / 458	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
08.07.2016,

Doknr: 633524 Tinglyst: 11.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 11

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	228	626		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
120444 [redacted]	Knut Myhre		50%
150857 [redacted]	Morten Bernt Myhre		25 %
300461 [redacted]	Kjetil Myhre		25 %

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	50	B	11				21				31			
2	B	50	B	12				22				32			
3	B	67	B	13				23				33			
4	B	57	B	14				24				34			
5	B	67	B	15				25				35			
6	B	57	B	16				26				36			
7	N	40	B	17				27				37			
8	N	70		18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		458		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 458 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
4/7-16, Marit Stend

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Knut Myhre Morten Myhre, Kjetil Myhre

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

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 bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes 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.

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 (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 1/5-2016	Knut Myhre	Knut Myhre	
Oslo 1/5-2016	Marten Myhre	Marten Bernt Myhre	
Oslo 1/5-2016	Kjetil Myhre	Kjetil Myhre	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
228	626		1-8	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
7.7.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

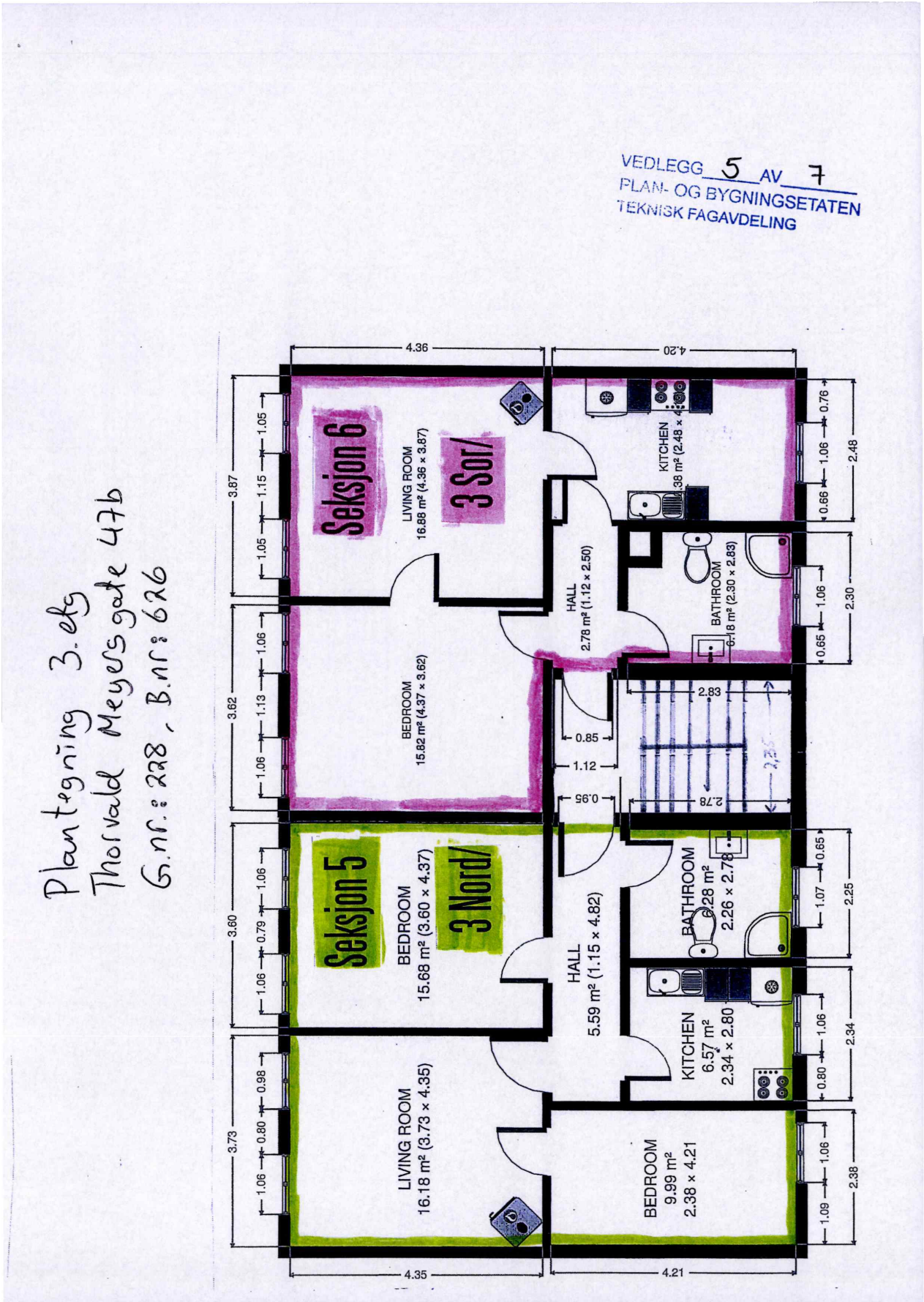
Noter:

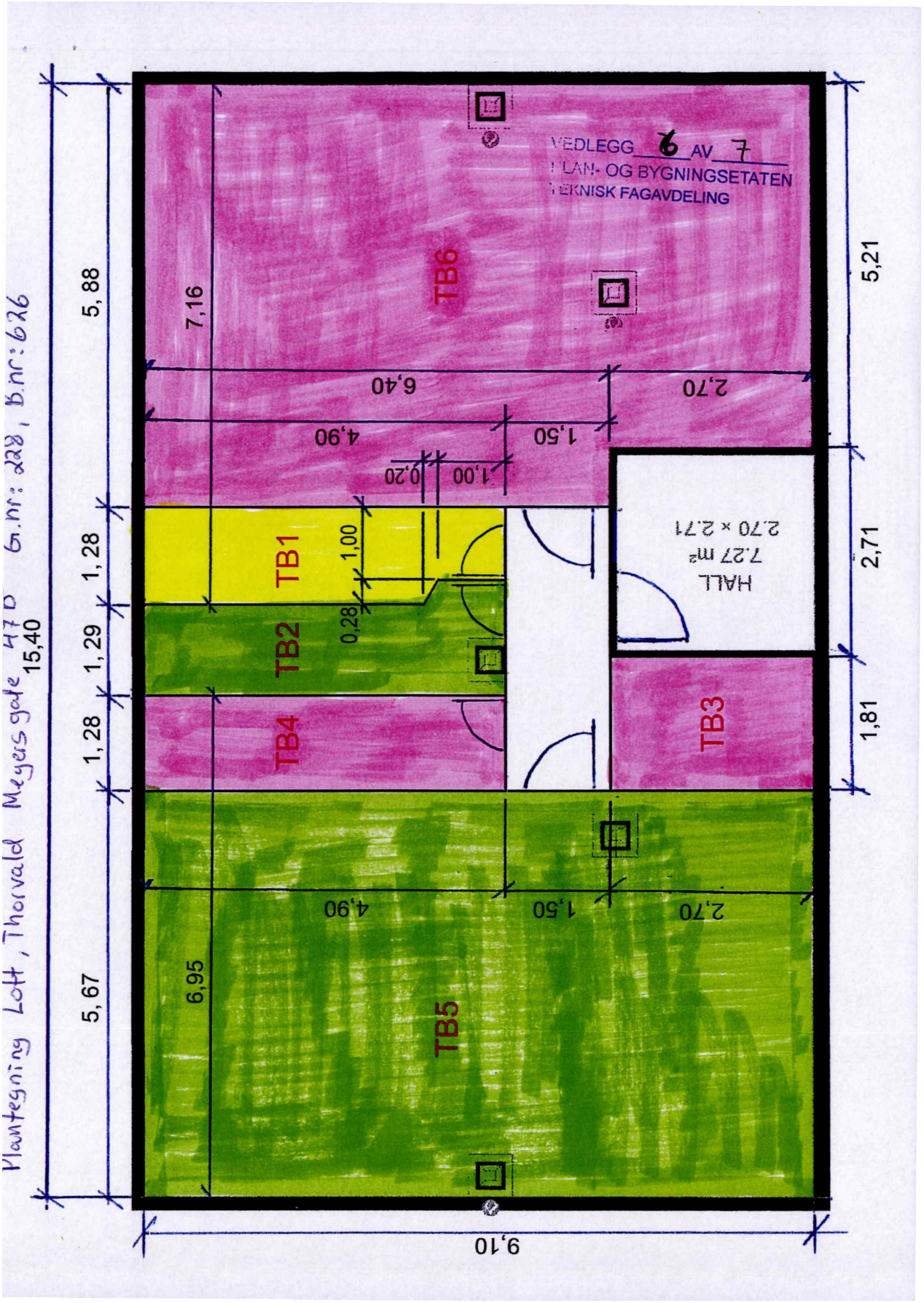
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plantegning 3. etg
Thorvald Meyers gate 47b
G.nr.: 228, B.nr.: 626




VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plantegning Loft, Thorvald Meyers gate 47 B G.nr: 228, B.nr: 626
TB1
TB2
TB3
TB4
TB5
TB6
HALL
7.27 m²
2.70 × 2.71
15,40
5, 88
5, 67
7,16
6,95
6,40
4,90
1,50
2,70
1,00
0,20
0,28
1, 28
1, 29
1, 28
5,21
2,71
1,81
9,10

VEDTEKTER

FOR SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 47b – BAKGÅRD
G.nr: 228, B.nr: 626.

Vedtatt i sameiermøte den 15.08 2016 i medhold av lov om eierseksjoner datert den 23. mai 1997, nr. 31.
Oppdatert på sameiermøte den 18. januar 2018, samt den 7. februar 2022 og den 20. januar 2026.

slettet:

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «**Sameiet Thorvald Meyers gate 47b - Bakgård**», og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 626 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 11.07 2016.

Sameiet består av 6 (seks) boligseksjoner og 2 (to) næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.07 2016, se *Vedlegg A - Plantegninger Thorvald Meyers Gate 47b.pdf*.

flyttet ned [1]: Organisasjonsnummer: **917 607 052**¶
slettet: ¶

Organisasjonsnummer: **917 607 052**

flyttet (innsetting) [1]
slettet:

Etter reseksjonering, tinglyst den 22. juni 2023, der ref. sak 202302439 i PBE, der seksjon 7 (Stallen) ble endret fra næring til bolig og seksjon 8 (Bakeriet) ble innlemmet i seksjon 1 og 2 og omgjort fra næring til bolig, består sameiet nå av 7 (syv) boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Oslo kommune, med fellesanlegg som hører inn under sameiet.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller bruksrettigheter (gitt i punkt 18, 19, 20 og 21), er fellesarealer.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle husordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det kreves forhåndsgodkjenning fra sameiermøtet dersom det skal bo fler enn fire personer i en seksjon/bruksenhet.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem eller brukes på en urimelig eller unødvendig måte som kan være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

slettet: Det er ikke tillatt å drive utleie gjennom Airbnb eller tilsvarende kortidsutleie for mindre enn 2 måneder av gangen.¶

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Alle tiltak skal utføres iht de til enhver tids gjeldende bygge regler- og forskrifter.
Ansvar for skader på innretninger og bygningskonstruksjoner (tiltak) utført av seksjonseier eller tidligere seksjonseiere, er seksjonseier.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter paragraf 32 i eierseksjonsloven. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ved totalrenovering av bad så skal soilen tilhørende seksjonen, fra og med etasjeskillet byttes ut, og sameiet skal dekke kostnaden for utskiftning av selve soilrøret.
Kostnaden som påløper sameiet skal på forhånd godkjennes av styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4 Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

2.5 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.6 Kortidsutleie (AirBnb, e.l)
Sameiet tillater i tillegg til langtidsutleie, korttidsutleie (definert som mindre enn 30 dager sammenhengende) i inntil 60 dager per år.
Bestemmelsen gjelder kun utleie mot vederlag av hele seksjonen og omfatter ikke vederlagsfritt utlån eller utleie av del av egen bolig. Gjeldende lov og kommunale regler kommer i tillegg.

3. VEDLIKEHOLD
Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører, karmer og vinduer, samt inngangsdør til egen seksjon.

Innvendige el- , vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing, innbygging, gjenstøping og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

For innbygde innvendige vann- og avløpsledninger som er etablert av nåværende eller tidligere eier av seksjon i sameie, pålegges det den enkelte sameier å bekoste vedlikehold. Bad og kjøkken som er etablert av den enkelte, tidligere eller nåværende sameier og er sameiers ansvar.

Alle bygningstekniske arbeider/tiltak som utføres på den enkeltes seksjon skal utføres av autoriserte fagfolk håndverkere/entreprenører/firmaer i henhold til offentlige krav, lover, regler og forskrifter og arbeidene skal dokumenteres i henhold til disse. Eksempler på arbeider og dokumentasjon (ikke uttømmende) som omfattes av dette er:

- Samsvarserklæring/El-sikkerhetsdokumentasjon fra sertifisert leverandør.
- Teknisk forskrift skal legges til grunn for etablering av våtrom og skal følges av utøvende håndverker/entreprenør og dokumenteres med FDV dokumentasjon, som forevises styret.
- Utbedringer av gårdens felles brannvarslingsanlegg skal utføres av sameiets valgte og autoriserte leverandør. Stallen er ikke tilknyttet anlegget.

Ferdigattester for søknadspliktige arbeider skal innhentes fra utførende straks arbeidene er utført og fremlegges for styret/styreleder.

Utbedring av eventuelle skadedyr og/eller hussopp og som forårsaker vesentlige skader på bygget, utbedres og bekostes av sameiet. Dette gjelder kun dersom den enkelte sameier ikke har skyld i årsaken til skaden. Dersom den sameier som har oppdaget skadedyr og/eller hussopp i sin seksjon ikke straks varsler styreleder/styret om forholdet, skal denne sameier bekoste utbedring.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.
Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten har installert komfyrvakt, ifbm komfyr/platetopp.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten har installert vannstopper på kjøkken og våtrom uten sluk.

slettet: Sameieren er ansvarlig for at brannsensorer i egen bruksenhet til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for utbedring/etterkontroll av brannsensor(er) og eventuelle utrykningskostnader som skyldes sameieren eller personer sameieren har gitt tilgang til bygget.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr (6 liters brannslokningsapparat, brannteppe og brann skum/slukkeskum), og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Dersom seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseiers regning.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han/hun kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde ifra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans/hennes vedlikeholdsansvar eller ikke.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med bærende konstruksjoner, vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Sameiet har felles parkmessig uteareal (gårdsrom) med eiendommene Markveien 24, Helgesens gate 7, 9 og 11. Det foreligger regler for bruk og vedlikehold av dette felles gårdsrom. Kostnader i forbindelse med dette fordeles etter en fastsatt brøk.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som løpende eller fremtidige vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, vaktmester, regnskapsfører, styreleder, skatter og offentlige avgifter (feier, renovasjon, vann, avløp/kloakk, etc.), renhold av fellesarealer, med mer.

Rydding/renhold av fellesarealer inngår i felleskostnadene. Vask/renhold av trapperom dekkes av brukende boenheter.

Sameiet deler løpende kostnader for vedlikehold av porter og nøkkelsystem/calling anlegg med Sameiet Thorvald Meyers gate 47a.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de sameiere dette gjelder.

Seksjon 7 – «Stallen» skal ikke bidra på bygningsmessig vedlikehold og/eller tiltak på hovedbygget 47b, med unntak av det som er å anse som fellesarealer og/eller felles infrastruktur. De øvrige seksjonene skal ikke bidra på bygningsmessig vedlikehold og/eller tiltak på Seksjon 7 – «Stallen».

slettet: Seksjon 7 – «Stallen» og seksjon 8 – «Bakeriet» skal kun betale felleskostnader for 50 % av sin sameiebrøk så lenge disse er næringsseksjoner. Dette fordi de er forpliktet til å sørge for egen renovasjon.

slettet: og de

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Organisering

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[2]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

[2] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Regnskap revideres og godkjennes av sameiermøtet.
- Fastsette honorarer.
- Godkjenne budsjett for kommende år.
- Valg av styre, styreleder, kasserer/regnskapsfører og evt. vaktmester.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold (dvs. utover 30 % av sameiets årlige fellesutgifter),
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. STYRET

7. 1 Sammensetningen av styret
Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer (inkludert leder) og 2 varamedlemmer.[3] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

[3] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styreleder kan sammen med et annet styremedlem treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, dører til trappesjakt, oppsetting av markiser, utvendige persienner, endring av fasade/fasadekledning, endring av utvendige farger

etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret skal ha innsynsrett i planene før utbygging, og styret må gi skriftlig godkjenning før tiltak iverksettes. Dette gjelder søknadspliktige arbeider samt omlegging av vann og avløpsrør.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at det tegnes innboforsikring for egen bruksenhet. Dette gjelder også i forbindelse med utleie.

Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som følge av skade på det angitt i punkt 3.1, som seksjonseier er ansvarlig for å besørge og bekoste, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.
Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som følge av skade på det angitt i punkt 3.1, som seksjonseier er ansvarlig for å besørge og bekoste, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bruk av sameiets forsikring på skader i en seksjon forutsetter at utførte arbeider er dokumentert iht de enhver tids gjeldende regler og forskrifter. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Seksjonseier er ansvarlig for kostnader forbundet med utrykning som skyldes uaktsomhet eller feil bruk av komfyr, vedovn, el dersom brannvesenet sender regning som følge av utrykningen.

Seksjonseier er objektivt ansvarlig for at brannsensorer og brannvarslingsutstyr innen egen seksjon til enhver tid fungerer.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Sameiet har innført et eierskiftegebyr ved inn/utflytting på kroner 5.000,- (fem tusen), som skal betales av seksjonseier, ved et eierskifte. Dette (pengene) skal øremerkes til oppussing av felles trappesjakt.

Sameiet har innført et gebyr på kroner 3.000,- (tre tusen) som skal godtgjøres til regnskapsfører for fremskaffelse av diverse påkrevet dokumentasjon, som må stilles tilgjengelig ved et eierskifte/salg.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Regnskapet kan også revideres og godkjennes av sameiermøtet.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er bolig-seksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.).

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. RO OG ORDEN

Beboerne har en felles plikt til å overholde ro og orden i eiendommen, herunder husordensreglene, se *Vedlegg B – Husordensregler Thv Meyersgate 47B.doc*. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til plage eller ulempe for andre beboere.

Det er ikke adgang til å oppbevare gjenstander o.l. på fellesarealene eller i felles adkomsttrapper og innganger.

Søppel må kun henlegges i de dertil fastsatte søppelrom eller søppelkasser. Plassering av disse fastsettes av sameiermøtet.

Av hensyn til felles interesse for en penest mulig fasade og fellesareal har sameiet rett til å foreta nødvendige utvendige arbeider på andelseiernes bekostning. Av samme grunn er det ikke tillatt å foreta eksteriørmessige forandringer slik som maling av vindusrammer, balkonger etc. eller å montere flaggstenger, antenner, utvendige persienner eller permanente markiser uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

18. BRUKSRETTIGHETER PÅ LOFTET

Seksjon 1 (1-Nord), seksjon 2 (1-Sør), seksjon 3 (2-Nord) og seksjon 4 (2-Sør), har bruksrett til hver sitt lofts areal (bod) hver på ca. 5 m2 lokalisert på midten av loftet.

Seksjon 5 (3-Nord) og seksjon 6 (3-Sør) har bruksrett til et lofts areal hver på ca. 50 m2 på loftets to ender (Seksjon 5 i nord og Seksjon 6 i sør). Disse arealer er tildelt for å kunne muliggjøre utbygging (byggetiltak) med hensikt å på et senere tidspunkt inkludere dette lofts arealet inn i de to seksjonene som har denne bruksretten.

Disse bruksrettene på loftet er angitt i *Vedlegg A - Plantegninger Thorvald Meyers Gate 47b.pdf*, som er vedlagt disse vedtektene og som er tinglyst i seksjoneringsbegjæringen.

Dersom byggetiltak på loftet iverksettes for den ene eller begge de to seksjonene seksjon 5 (3-Nord) og/eller seksjon 6 (3-Sør), så skal sameiebrøken justeres ved at loft arealet inkluderes i den angitte seksjon. Dette innebærer at så fort brukstillatelse er gitt på ferdig tiltak for en eller begge seksjonene 5 og 6, så må sameierbrøken for samtlige seksjoner justeres som følge av nye bruksarealer.

Ved eventuelle bruksendringer av loft arealet så skal det fortsatt være adkomst til eventuelle feieluker og loftluke. Eventuell flytting av feieluker og loftluke må bekostes av eier av den aktuelle seksjonen.

Frem til seksjon 5 og 6 iverksetter eventuelle bygningstekniske tiltak på loftet så kan øvrige seksjoner benytte seg av eksisterende loftsboder. Kostnader ved etablering av boder angitt i *Vedlegg A*, må bekostes av seksjon 5 og 6.

19. ØVRIGE BRUKSRETTIGHETER

Seksjon 1 (1-Nord), seksjon 2 (1-Sør), seksjon 3 (2-Nord) og seksjon 4 (2-Sør), har bruksrett til hvert sitt kjeller areal (bod). Disse bruksrettene i kjeller er angitt i *Vedlegg A*, som er vedlagt disse vedtektene og som er tinglyst i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet 47b har felles bruksrett i bakgårdsrommet tilhørende Thorvald Meyers gate 47b, Helgesensgate 7, 9 og 11 samt Markveien 24.

slettet: 20. – SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR SEKSJON 7 - «STALLEN» OG SEKSJON 8 - «BAKERIET»¶
Seksjon 7 – «Stallen» og seksjon 8 – «Bakeriet» kan omgjøres til boligformål uten at det kreves godkjenning av sameiermøtet.¶
¶
Seksjon 7 – «Stallen» kan omgjøres til boligformål uten at det kreves godkjenning av sameiermøtet.¶
¶
Seksjon 7 – «Stallen» har rett til å knytte seg til sameiets vann og avløp/kloakk Kostnader må bekostes av eier av seksjon 7. ¶
¶
Seksjon 8 – «Bakeriet» har rett til å etablere ny utvendig kjellernedgang parallelt med husets lengderetning.¶

20. SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR SEKSJON 3 – «2-NORD», SEKSJON 4 – «2-SØR», SEKSJON 5 «3-NORD», SEKSJON 6 – «3-SØR»

Seksjon 3 (2-Nord), seksjon 4 (2-Sør), seksjon 5 (3-Nord) og seksjon 6 (3-Sør) kan etablere balkong(er) uten at det kreves godkjenning av sameiermøtet.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Disse vedtekter er vedtatt i konstituerende sameiermøte i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31 § 28. Det skal ved overdragelse av en seksjon påsees at den nye eier tiltrer vedtektenes bestemmelser.

Oslo, den 20. januar 2026

_____ _____

Mikkel Myhre Morten Bernt Myhre

_____ _____

Haakon Døssland og Haakon Muggerud Anders C Engen

slettet: 1

slettet: 2

slettet: 7

slettet: februar

slettet: 2

slettet:

Versjon datert 21. januar 2026

Seksjon	BOA / P-rom / BRA m2	Reell sameiebrøk	Sameiebrøk for beregning av husleie - fellesutgifter (faktor for husleie)
Seksjon 1 - 1-Nord (Morten)	50 + 29 = 76	85/458	**85**
Seksjon 2 - 1-Sør (Mikkel)	50 + 35 = 84	85/458	**85**
Seksjon 3 - 2-Nord (Mikkel)	67	67/458	**67**
Seksjon 4 - 2-Sør (Morten)	57	57/458	**57**
Seksjon 5 - 3-Nord (Haakon og Haakon))	67	67/458	**67**
Seksjon 6 - 3-Sør (Mikkel)	57	57/458	**57**
Seksjon 7 - Stallen (Anders)	38	40/458	**40**
		458	**458**

Finner fakour for å dekke utgifter for 2026 (240.000,-) Dette gir 130,- per m2 per kvartal	for 2026 12 mnd fra januar til desember	Finner fakour for å dekke faste utgifter og ekstraordinære kostnader for 202X (290.000,-) Dette gir 180,- per m2 per kvartal	for 202X 12 mnd fra januar til desember
kr 11 050	kr 44 200	kr 15 300	kr 61 200
kr 11 050	kr 44 200	kr 15 300	kr 61 200
kr 8 710	kr 34 840	kr 12 060	kr 48 240
kr 7 410	kr 29 640	kr 10 260	kr 41 040
kr 8 710	kr 34 840	kr 12 060	kr 48 240
kr 7 410	kr 29 640	kr 10 260	kr 41 040
kr 5 200	kr 20 800	kr 7 200	kr 28 800
	kr 238 160		**kr 329 760**

Budsjett for 2026:
Faste utgifter:

	Budsjett 2026	Forklaring	Merknad
GET, kommer januar 2026	**23 671**	12 * 328,77,-	**3.945,- per seksjon 1-6**
Kommunale avgifter	64 000	16000 * 4	**Vurdere vannmåler også i 47b**
Forsikring, kommer våren 2026	56 000		Stor KPI pkning
Strøm	12 000	12*1000	
Gebyrer bank	2 000		
Styrelederr	6 000		
Regnskapsfører	6 000		
Årlig revisavgift	1 692		
Årsmøte for 2026	150		Reell utgift
Diverse fellesutgifter som deles med 47a	10 000		
Nøkkelanlegg, inkl service, SOGD - Introtone og Salto	7 000		Bergerum - SOGD årsavgift, deles med 47b, aker pga datalagring
Brannvarslingsanlegg - årlige kostnader service, Pettersen	7 000		
Addsecure AS, oppkobling mot 110	3 000		
Dugnadstimer vaktmester	4 875	19,5 timer à 250	Medfører redusert kostnad i 2026 for de som har hatt dugnadstimer.
Årlig gebyrer til BRE brannvarslingsanlegg	20 000		
Løpende utgifter:	**223 388**		
Annet:			
Sette av litt egenkapital	10 000		Pluss de ca 20.000 som betales for Telia/GET
Er det noe annet som bør utbedres?	?		
xxxxxxxxxxx	?		
Ekstraordinære utgifter:	**10 000**		
Budsjett 2026 inkludert løpende utgifter og annet:	**233 388**		

Egenkapital per 31/12-2016	32 443
Egenkapital per 31/12-2017	93 050
Egenkapital per 31/12-2018	40 037
Egenkapital per 31/12-2019	27 633
Egenkapital per 31/12-2020	85 998
Egenkapital per 31/12-2021	39 143
Egenkapital per 31/12-2022	69 292
Egenkapital per 31/12-2023	60 535
Egenkapital per 31/12-2024	38 963
Egenkapital per 31/12-2025	23 298

kg. Minus 3000,-

2026			
	Haakon og Haakon	kr 39 535	Pluss 2.000,- for vask Minus 1.250,- for dugnad Pluss 3.945,- for GET (3.945*1)
	Morten	kr 84 480	Pluss 4.500,- for vask Minus 1.250,- for dugnad Pluss 7.890,- for GET (3.945*2)
	Mikkel	kr 106 140	Minus 6.000,- for vask Minus 2375,- for dugnad Pluss 11.835,- for GET (3.945*3) Vaktmester 2026 (6000,-)
	Seksjon 7 (Stallen) - Anders	kr 23 906	Pluss 3.106,- Ekstra for forsikring (minus 1/2 BRE)
		kr 254 061	

47a vil overføre 6000,- for betaling av vaktmester 2026.
Disse 6000 legges ut av Mikkel. Tas som fratrekk i 2026.

- Vaktmester 47a betales for, vi tar dette via 47b pga Welbner Frode tar dette.
- Vaktmester 47b tas time per time via dugnader

Forsikring av Stallen som bolig kommer som tillegg , men kompensenes for redusert BRE.
kr 254 331

Tillegg stall for 2025, belastes fellesutgifter i 2026:
3106,-

Trappevask	12 000	12*250*4
Mikkel skal dekke:	6000	3/6
Morten skal dekke:	4000	2/6
Haakon og Haakon skal dekke:	2000	1/6

2026	Totalt	Innbetaling 1 Innen 27. januar	Innbetaling 2 Innen 10. mai	Rest	Totalt
Haakon og Haakon	kr 39 535	kr 20 000	kr 19 535	kr 19 535	kr 39 535
Morten	kr 84 480	kr 40 000	kr 44 480	kr 44 480	kr 84 480
Mikkel	kr 106 140	kr 50 000	kr 56 140	kr 56 140	kr 106 140
Seksjon 7 (Stallen) - Anders	kr 23 906	kr 10 000	kr 13 906	kr 0	kr 23 906
	kr 254 061			**kr 120 155**	**kr 254 061**

Innbetaling skjer så fort dere har mulighet til det, men i alle fall halvparten må være innbetalt innen 27. januar pga en del forfall ila medio februar.
Innbetaling for hele året kan også gjøres som en engangsinnbetaling.

Innbetaling skjer til Sameiet Thorvald Meyers gate 47b
Konto: **1503.80.50300**

Forsikring:			**2023**	**2024**	**2025**
Stallen betaler for lite av forsikringen	Stall dekker nå 40/458	av 47 459,-	**4 145**		
ifht faktisk kostnad for å forsikre stallen	Stall dekker nå 40/458	av 51 669,-		**4 513**	
	Stall dekker nå 40/458	av 59 190,-			5 169

Bakgården koster				40 170	43 789	50 300
Stall koster				5 817	6 291	7 102
Utedo koster				1 472	1 589	1 788
				47 459	**51 669**	**59 190**

Stall andel av utedo	Skal dekke 40/458	129	139	156	Reell andel forsikring utedo for stall
Stall egen forsikring	Skal dekke 100 %	5 817	6 291	7102	Reell forsikringskostnad stall
Stall skal også dekke andel av fellesarealer og BRE kostnader, men setter av rimlighensyn halv sameierbrøk					
Stall andel av gårdsbygning/fellelsarealer	Skal dekke 20/458	1754	1912	2197	Stall bør dekke halv sameiebrøk av gårdsbygning
BRE kostnader	Skal dekke 20/458	-1135	-1157	-1179	Stall bør dekke halv sameiebrøk av BRE
		26.000,- = BRE 2023	26.500,- = BRE 2024	27.000,- = BRE 2025	
	Ekstra for stallen som følge av forsikring og BRE			3 106	Ekstrakostnad for 2025 betales ifbm fellesutgifter for 2026.

Seksjon	BOA / P-rom / BRA m2
Seksjon 1 - 1-Nord (Morten)	50 + 29 = 76
Seksjon 2 - 1-Sør (Mikkel)	50 + 35 = 84
Seksjon 3 - 2-Nord (Mikkel)	67
Seksjon 4 - 2-Sør (Morten)	57
Seksjon 5 - 3-Nord (Haakon og Haakon))	67
Seksjon 6 - 3-Sør (Mikkel)	57
Seksjon 7 - Stallen (Anders)	38

Reell sameiebrøk	Sameie %
85/458	0,186
85/458	0,186
67/458	0,146
57/458	0,124
67/458	0,146
57/458	0,124
40/458	0,087
458/458	1

REGNSKAP SAMEIET THV. MEYERSGT. 47b
2025

	Inntekter
Fellesutgifter - Mikkel Myhre seksjon 2, 3 og 6	96 898,00
Fellesutgifter - Dekning av vaktmester (Frode) fra 47a	6 000,00
Fellesutgifter - Morten Myhre seksjon 1 og 4	79 807,00
Fellesutgifter - Haakon og Haakon - seksjon 5	38 966,00
Fellesutgifter - Stallen (seksjon 8) - Anders	19 175,00
Renter konto 1503.80.5030	0,00
Ekstraordinære utgifter blikk på taket - Mikkel Myhre seksjon 2, 3 og 6	20 000,00
Ekstraordinære utgifter blikk på taket - Morten Myhre seksjon 1 og 4	13 588,50
Ekstraordinære utgifter blikk på taket - Haakon og Haakon - seksjon 5	6 411,50
Ekstraordinære utgifter - Stallen (seksjon 8) - Anders	0,00
Samlede inntekter	**280 846,00**

	Utgifter
DNB gebyrer	1 825,00
Gjensidige Forsikring	54 072,00
Egenandel skade på taket, egenandel forsikring	8 000,00
Fjordkraft - Strøm	6 925,51
Oslo Kemnerkontor - Kommunale utgifter vann og renovasjon	62 215,27
Telia/GET	21 625,36
Intratone - årsavgift	6 268,92
Addsecure AS - overføring til 110 - for 2026	2 730,00
Brannvarslingsanlegg, - årlige kostnader	17 233,75
Årskontroll Pettersen	6 461,25
Lønn Morten (Styreleder)	6 000,00
Lønn Mikkel Myhre (regnskapsfører)	6 000,00
Arbeidsgiveravgift MBM og MM, Oslo kommune	1 692,00
Elektrikerarbeider Kindberg:	
EL kontroll og utbedringer etter EL-kontroll	24 750,00
Diverse utgifter 14 bilag	5 858,30
Ekstraordinære utgifter skifte av ståldør i kjelleren, utført av:	
Elite prosjekt AS (org.nr 919.600.853).	25 553,00
Ekstraordinære utgifter Blikkenslager tak utført av:	
Elite prosjekt AS (org.nr 919.600.853).	39 301,00
Samlede utgifter	**296 511,36**

Inngående balanse 01.01.2025 konto 1503.80.50300	**38 963,39**
utestående fordring	0,00
Gjeld diverse kreditorer	0,00
Egenkapital 01.01.2025	**38 963,39**

Utgående balanse 31.12.2025 konto 1503.80.50300	**23 298,03**
utestående fordring	0,00
Gjeld diverse kreditorer	0,00
Egenkapital 31.12.2025	**23 298,03**

Underskudd 2025	**-15 665,36**
Reduksjon av egenkapital i 2025	**-15 665,36**

Sollihøgda 4. januar 2026

Mikkel Myhre
Regnskapsfører

Konto	Kontonavn
1503.80.50300	Sameiet THV.M.gt 47b-BAKGÅRD
Inngående saldo	**Utgående saldo**
38 963,39	23 298,03
Bokført dato	
02.01.2025	
06.01.2025	
20.01.2025	
20.01.2025	
24.01.2025	
29.01.2025	
29.01.2025	
29.01.2025	
30.01.2025	
03.02.2025	
05.02.2025	
06.02.2025	
07.02.2025	
10.02.2025	
18.02.2025	
20.02.2025	
21.02.2025	
24.02.2025	
03.03.2025	
04.03.2025	
24.03.2025	
24.03.2025	
25.03.2025	
01.04.2025	
14.04.2025	
16.04.2025	
22.04.2025	
29.04.2025	
30.04.2025	
02.05.2025	
02.05.2025	
02.05.2025	
12.05.2025	
21.05.2025	
26.05.2025	

02.06.2025	
10.06.2025	
18.06.2025	
19.06.2025	
25.06.2025	
25.06.2025	
25.06.2025	
25.06.2025	
25.06.2025	
01.07.2025	
14.07.2025	
14.07.2025	
24.07.2025	
01.08.2025	
05.08.2025	
18.08.2025	
22.08.2025	
25.08.2025	
28.08.2025	
02.09.2025	
11.09.2025	
15.09.2025	
16.09.2025	
19.09.2025	
19.09.2025	
01.10.2025	
08.10.2025	
20.10.2025	
27.10.2025	
03.11.2025	
20.11.2025	
20.11.2025	
21.11.2025	
25.11.2025	
28.11.2025	
01.12.2025	

12.12.2025	
18.12.2025	
29.12.2025	
29.12.2025	

Sum inn på konto	**Sum ut av konto**	
333 483,66	-349 149,02	
Forklarende tekst	**Ut**	**Inn**
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Desember 2024 For Foretak 00917607052	-171,50	
Mikkel Myhre	-875,00	
Fjordkraft AS	-672,91	
Morten Bernt Myhre	-149,00	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	-69,95	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4		13 863,36
Morten Bernt Myhre	-299,00	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4		149,50
Telia Tv og Internett, Telia N	-34 658,40	
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Januar 2025 For Foretak 00917607052	-149,00	
Haakon Melaaen Døssland		20 000,00
Mikkel Myhre		50 000,00
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	-1 761,50	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	-6 268,92	
Mikkel Myhre	-258,00	
Fjordkraft AS	-862,71	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	-274,50	
Mobilbank Dato 23.02.2025 Kl. 13.15 .05 Anders Christer Engen		19 175,00
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Februar 2025 For Foretak 00917607052	-151,00	
Morten Bernt Myhre		40 000,00
Gjensidige Forsikring ASA	-59 690,00	
Fjordkraft AS	-911,84	
Oslo Kommune Innkrevingsetaten	-16 003,62	
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Mars 2025 For Foretak 00917607052	-139,00	
Mikkel Myhre	-359,00	
Haakon Melaaen Døssland		18 966,00
Fjordkraft AS	-647,34	
Mikkel Myhre	-411,00	
Mikkel Myhre		46 898,00
Kindberg & Kristiansen Elektri	-28 250,00	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4		14 125,00
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb April 2025 For Foretak 00917607052	-83,00	
Morten Bernt Myhre		39 807,00
Fjordkraft AS	-567,50	
Oslo Kommune Innkrevingsetaten	-16 040,35	

Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Mai 2025 For Foretak 00917607052	-64,00	
Kundeutbytte 2024 Gjensidigestiftelsen		5 618,00
Olaf Johansens Eftf AS	-19 867,00	
Fjordkraft AS	-498,23	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	-17 233,75	
Mikkel Myhre	-44,50	
Mikkel Myhre	-3 000,00	
Morten Bernt Myhre	-3 000,00	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4		6 000,00
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Juni 2025 For Foretak 00917607052	-164,00	
Skatteetaten - Skatteinnkrevin	-1 692,00	
Skatteetaten - Skatteinnkrevin	-6 000,00	
Fjordkraft AS	-438,15	
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Juli 2025 For Foretak 00917607052	-64,00	
Mikkel Myhre	-1 260,00	
Elite Prosjekt AS	-25 553,00	
Fjordkraft AS	-466,94	
Oslo Kommune Innkrevingsetaten	-15 085,65	
Gjensidige Forsikring ASA		11 867,00
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb August 2025 For Foretak 00917607052	-155,00	
Morten Bernt Myhre	-119,00	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4		553,55
Telia Tv og Internett, Telia N	-1 383,87	
Fjordkraft AS	-490,38	
Kindberg & Kristiansen Elektri	-10 625,00	
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb September 2025 For Foretak 00917607052	-168,50	
Mikkel Myhre	-127,35	
Fjordkraft AS	-475,43	
Oslo Kommune Innkrevingsetaten	-15 085,65	
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Oktober 2025 For Foretak 00917607052	-143,00	
Morten Bernt Myhre		13 588,50
Haakon Muggerud		6 411,50
Fjordkraft AS	-359,67	
Mikkel Myhre		20 000,00
Elite Prosjekt AS	-39 301,00	
Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb November 2025 For Foretak 00917607052	-373,00	

Addsecure AS	-2 730,00	
Fjordkraft AS	-534,41	
Ingeniør Ivar Pettersen AS	-12 922,50	
Sameiet Thorvald Meyers Gate 4		6 461,25
	-349 149,02	**333 483,66**

Ordinære fellesutgifter

Leilighet 3-N

05.02.2025
16.04.2025

Leilighet 1-S, 2-N og 3-S

06.02.2025
30.04.2025

Leilighet 1-N og 2-S

04.03.2025
12.05.2025

Stallen - seksjon 7

24.02.2025

Totale innbetalinger

6000 for vaktmester, overført

25.06.2025

Haakon Melaaen Døssland	05.02.2025
Haakon Melaaen Døssland	16.04.2025
Mikkel Myhre	06.02.2025
Mikkel Myhre	30.04.2025
Morten Bernt Myhre	04.03.2025
Morten Bernt Myhre	12.05.2025
Mobilbank Dato 23.02.2025 Kl. 13.15.05 Anders Christer Engen	24.02.2025

av fellesutgifter

fra 47a

Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	25.06.2025

20 000,00	
18 966,00	
38 966,00	
50 000,00	
46 898,00	
96 898,00	
40 000,00	
39 807,00	
79 807,00	
19 175,00	
19 175,00	
234 846,00	
6 000,00	Betaling av vaktmester, betalt av Mikkel, som har fått fratrekk
6 000,00	

Telia/Get AS

30.01.2025	Telia Tv og Internett, Telia N	30.01.2025
16.09.2025	Telia Tv og Internett, Telia N	16.09.2025
29.01.2025	Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	29.01.2025
15.09.2025	Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	15.09.2025

Totalt GET:

Lønn styreleder, vaktmaster og regnskapsfører

25.06.2025	Mikkel Myhre	25.06.2025
25.06.2025	Morten Bernt Myhre	25.06.2025
14.07.2025	Skatteetaten - Skatteinnkrevin	14.07.2025

Arbeidsavgift

14.07.2025	Skatteetaten - Skatteinnkrevin	14.07.2025

Elite Prosjekt AS

18.08.2025	Elite Prosjekt AS	18.08.2025

Elektrikerarbeider Kindberg

02.05.2025	Sameiet Thorvald Meyers Gate 47a	02.05.2025
02.05.2025	Kindberg & Kristiansen Elektri	02.05.2025
19.09.2025	Kindberg & Kristiansen Elektri	19.09.2025

Totalt Kindberg og Laukas

Diverse utgifter

06.01.2025	Mikkel Myhre	06.01.2025
25.06.2025	Mikkel Myhre	25.06.2025
05.08.2025	Mikkel Myhre	05.08.2025
08.10.2025	Mikkel Myhre	08.10.2025
29.01.2025	Morten Bernt Myhre	29.01.2025
29.01.2025	Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	29.01.2025
20.01.2025	Morten Bernt Myhre	20.01.2025
24.01.2025	Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	24.01.2025
07.02.2025	Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	07.02.2025
18.02.2025	Mikkel Myhre	18.02.2025
21.02.2025	Sameiet Thorvald Meyers Gate 4	21.02.2025
14.04.2025	Mikkel Myhre	14.04.2025
29.04.2025	Mikkel Myhre	29.04.2025
11.09.2025	Morten Bernt Myhre	11.09.2025

Totalt diverse utgifter:

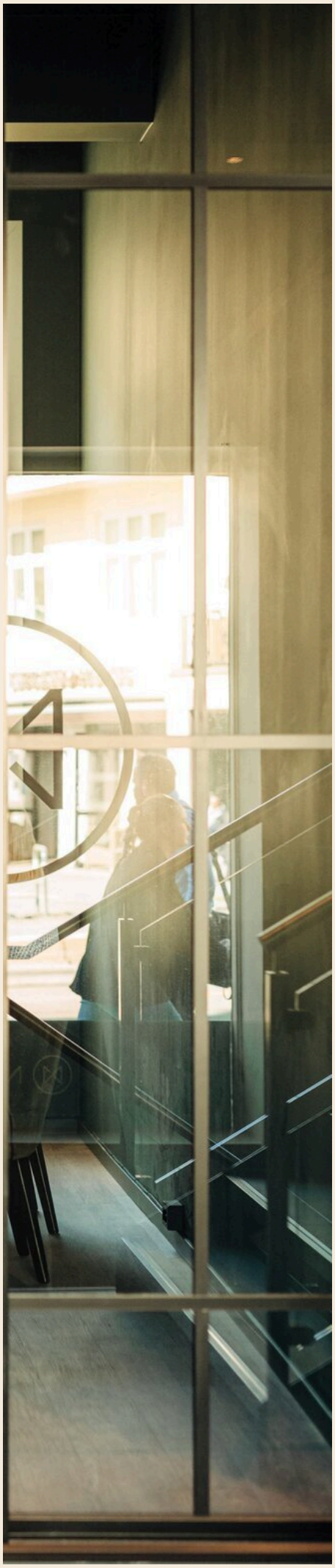
	-34 658,40
	-1 383,87
13 863,36	
553,55	
14 416,91	**-36 042,27**
	-21 625,36
	-3 000,00
	-3 000,00
	-6 000,00
	-12 000,00
	-1 692,00
	-25 553,00
14 125,00	
	-28 250,00
	-10 625,00
14 125,00	**-38 875,00**
	-24 750,00
	-875,00
	-44,50
	-1 260,00
	-127,35
	-299,00
149,50	
	-149,00
	-69,95
	-1 761,50
	-258,00
	-274,50
	-359,00
	-411,00
	-119,00
149,50	**-6 007,80**
	-5 858,30

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



Sofienberggat 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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 64-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thorvald Meyers gate 47B 0555 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 626, snr 5 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:

Barry Khalidi

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982