NORDVIK

Amtmann Meinichs gate 20A

0 soverom | 34 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Amtmann Meinichs gate 20A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.04.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og innbydende leilighet m/balkong og gode solforhold
- Varmtvann/fyring inkl. - Rolig og tilbaketrukket område

Prisantydning	**4 240 000,-**
Omkostninger	**13 207,-**
Totalpris	**4 495 682,-**
Fellesgjeld	**242 475,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 585,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Amtmann Meinichs gate 20A!

Dette er en moderne leilighet med attraktiv beliggenhet - midt mellom Torshov og Sandaker. Her bor du i et tilbaketrukket boligområde med nærhet til restauranter, kaféer og shopping. Det er gangavstand til både T-bane, trikk, buss og tog.

Kvaliteter:
God planløsning
Sydøstvendt balkong på ca. 4 m² med gode solforhold
Nymalte flater i 2021
Originalt tregulv
Praktisk og skjermet alkove
Internett, varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
To tilhørende boder
Fellesvaskeri
Trivelig bakgård med felles grill, langbord og sitteplasser
6 min gange til T-bane på Storo
Kort vei til buss, trikk og tog
Ingen forkjøpsrett
Ingen dokumentavgift
Her bor man tilbaketrukket, samtidig svært sentralt med flotte grøntområder i nærområdet

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm















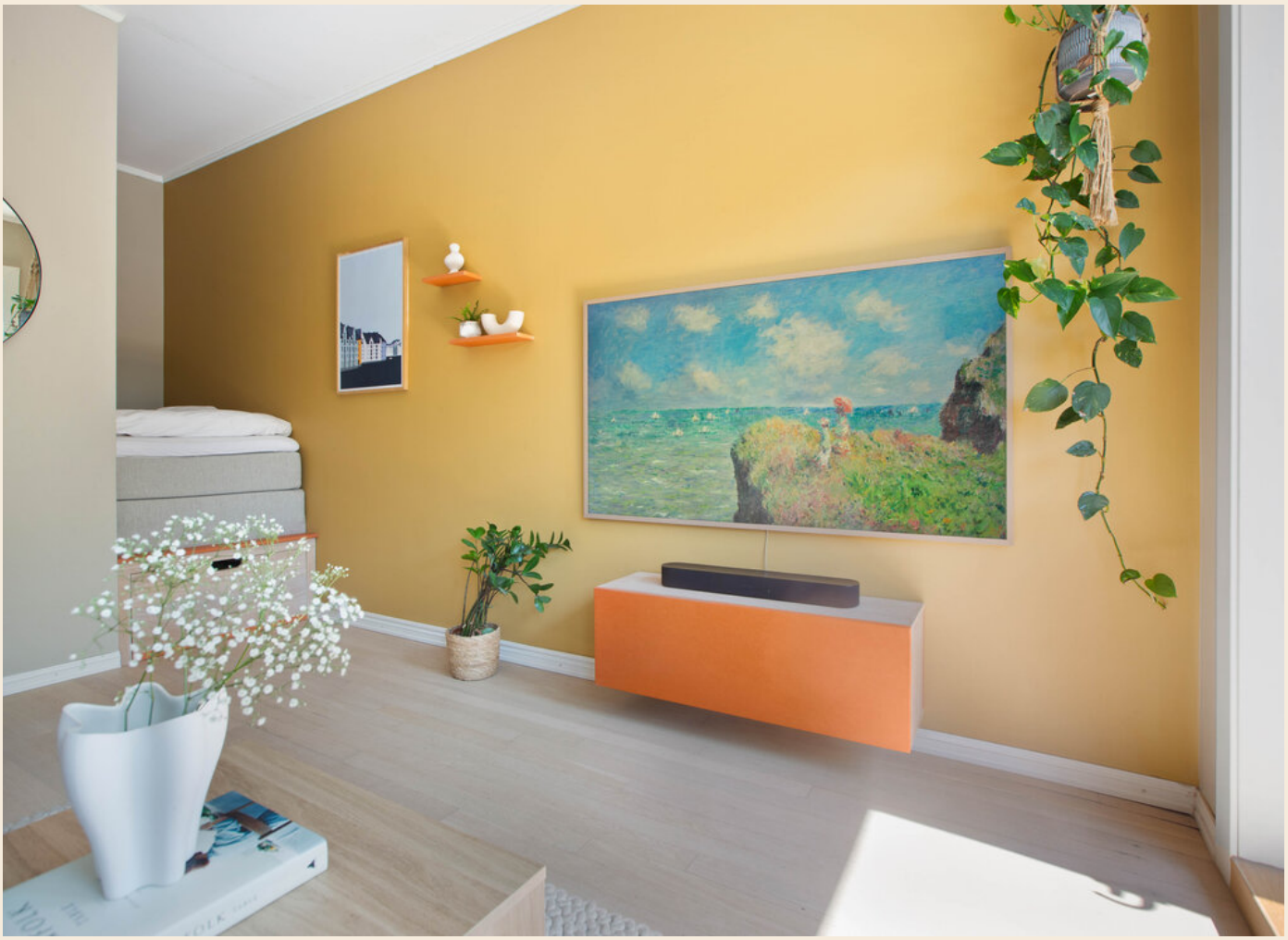

















WILLIAM MORRIS


CLAUDE MONET
WILLIAM MORRIS














PIZZA











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
20-0070/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Sigve Ferstad

Kjøpesum og omkostninger
4 240 000,- (Prisantydning)
242 475,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 482 475,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 986,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 221,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 207,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 707,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 495 682,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 505 182,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer

BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftet har begrenset målbart areal som følge av skråtak. Kun ca. 3 m² oppfyller krav til målbart areal, og er medregnet. Øvrige deler av loftet har for lav takhøyde og inngår ikke i arealberegningen. Bod er målt til 2,4 m².

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten ønsker deg velkommen med en innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. I 2022 ble det montert en stilren spilevegg i gangen, med integrert skohylle og praktiske opphengsmuligheter for yttertøy i skyvedørsgarderobe.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Den gode

planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet består av flott, originalt tregulv, og overflatene ble oppgradert med delikate og moderne fargetoner i 2021. Dette gir et stilrent og tidløst uttrykk, og et godt utgangspunkt for å sette sitt personlige preg på boligen. Det ble i 2022 installert smartbelysning (Philips Hue) i stue, kjøkken og gangen, som gir enkel styring og fleksibilitet i belysningen.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydøstvendt balkong på ca. 4 m² med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, og et ideelt sted for hyggelige stunder med familie og venner. Her ligger alt til rette for å etablere en lun og innbydende uteplass med beplantning og grill. I 2022 ble det oppført en plassbygget sittegruppe med tilhørende bord, samt et praktisk hjørne tilpasset liten grill og urter, noe som gir en funksjonell og gjennomført uteplass.

SKJERMET ALKOVE:
Praktisk og skjermet sovealkove med plassbygget seng, som utnytter arealet på en effektiv måte. I 2021 ble det etablert skuffer med integrert oppbevaring under sengen, noe som gir gode og funksjonelle lagringsmuligheter.

SEPARAT KJØKKEN:
Stilrent kjøkken med gode oppbevaringsløsninger og rikelig med benkeplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med nye fronter i valchromat, som gir et stilrent og særpreget uttrykk. Det ble samtidig etablert et plassbygget kjøkkenskap med integrert mikrobølgeovn, noe som bidrar til en helhetlig og funksjonell kjøkkenløsning. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, kombiskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme, oppusset i regi av aksjelaget i 2007. Badet er innredet med servant med underskap, speil med sidelys, frittstående toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Servant med underskap og speil ble montert i 2020. I 2022 ble badet oppgradert med mikrosement på gulvet samt ny dusjløsning. Våtrommet ventileres med naturlig ventilasjon via tilluft gjennom spalte i dør og avtrekk via ventil i vegg.

OPPBEVARING:
Det medfølger en loft- og kjellerbod. Kjellerboden har blitt innredet med oppheng til ski og arbeidsbenk, med oppbevaring. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Original (byggeår) profilert entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer: Vinduer med malte trerammer og tolags isolerglass med produksjonsår 2006 på kjøkken, samt trelags isolerglass med produksjonsår 2018 i stue.
Balkongdør: Balkongdør med malte trerammer og trelags isolerglass med produksjonsår 2018.
Overflater, etc.: Malte slette flater i alle rom.
Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i boligen med klaffventiler til sjakt, i yttervegger, samt tilluft via spalteventiler over vinduene.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderommet, ellers sentralfyr med radiatorovner.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Modernisering og påkostninger
2021:
Nye kjøkkenfronter i valchromat.
Plassbygd kjøkkenskap med integrert mikrobølgeovn.
Skuff med oppbevaring under seng i alkove.
Fjernet laminat på kjøkken og slipt og oljet gulv. Også slipt opp igjen gulv i gang. Originalt tregulv i hele leiligheten.
Malt hele leiligheten.

2022:
Montert spilevegg i gang, med egen skohylle og oppheng for jakker.
Lagt mikrosement på baderomsgulv og ny dusj.
Bygd sittegruppe til balkong, med tilhørende bord og hjørne for liten grill og urter.
Smartbelysning på stue og kjøkken, Phillips Hue.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagt mikrosement på baderomsgulvet med egeninnsats. Vann & Avløp AS byttet vanninntaket til toalett og monterte nytt dusjsett.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort av regi av borettslaget i 2007.

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: Taket ble byttet i regi av borettslaget i 2020. Kjenner ikke til hvem som har gjort jobben.

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: Lagt opp nye stikkontakter på kjøkken og stue, samt lagt opp med dcl-uttak for lys i gangen. Utført november 2022 av Sørvest Installasjon AS.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tidligere salgsoppgave fra 2021.

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? Tidligere salgsoppgave fra 2021.

Bygningssakkyndig
Ståle Norvald Engh

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:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder komfyr, kjøleskap, koketopp, mikrobølgeovn.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 stk stringhyller (en på stue og en på kjøkken)
- Liten trehylle til magasiner på kjøkkenvegg

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderommet, ellers sentralfyr med radiatorovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 427 kWh. 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 4 585,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 4 585,-

Herav:
Lån nr: 1; Akonto avdrag lån 1 - 78054 kr 471,00
Felleslån etter aksjer kr 842,00
Lån nr: 1; Akonto renter lån 1 - 78054 kr 516,00
Andel felleskostnader kr 2 756,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, fjernvarme, kollektiv internett/TV-avtale, kommunale avgifter, kapitalkostnader, vaktmestertjenester, trappevask m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 997 633,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 990 532,- pr. 2024
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.

Formuesverdi
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
Grunnpakke fra Telia på TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Aksjeselskapet består av 54 boliger og 2 næringsseksjoner.
- Aksjeselskapet har avtale med Vaktmester Andersen.
- Det er fellesvaskeri.
- Kollektiv Telia-avtale.

Vedlagt følger innkallingen til ordinær generalforsamling 2025 som inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Borettslaget Nils Huus gate 17 har fått trukket ny fiberkabel gjennom vår kjeller og bakgård. I den anledning ble det gravd opp et lite stykke i bakgården og deretter fylt igjen og asfaltert. Denne fiberkabelen har vårt aksjelag mulighet for å koble seg til ved et senere tidspunkt.

Det ble vedtatt å øke vask/tørk til kr 25,- på generalforsamlingen.

Styreleder opplyser om følgende pr. 14.10.2025:
- Det er ingen plan om nye lån.
- Ingen pågående eller planlagte prosjekter med det første.
- Ingen observasjoner av skadedyr på mange år.

Forretningsfører
Enquist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av

styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 242 475,-pr. 01.03.2026

Selskapet har 2 lån i Boligbanken:
Lån nr.9666.01.61047 - opprinnelig lånebeløp kr 10.022 328,- med nominell rente 7,050 %
p.a., effektiv rente 7,290 % p.a.
Restgjeld pr. 18.03.26 er kr 8 953 795,-.
Lånet innfris 01.07.2044.
Lånet er et felleslån, fordelt etter antall aksjer. Lånet er brukt til å finansiere rehabilitering og vedlikehold.
Lånenr. 9666.01.61039 med nominell rente 7,050 % p.a., effektiv rente 7,320 % p.a.
Restgjeld pr. 18.03.26 kr 1 204 898,-.
Lånet innfris i 2038.
Dette lånet ble tatt opp for å finansiere bygging av balkonger. Lånekostnader dekkes bare av de som har fått bygd balkong, med like deler.

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en aksjeeier ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 374,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr 639 681,-.

Budsjettet for 2025 er lagt opp med et forventet overskudd på kr 547 301,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er anledning til å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere. De som ønsker å ha husdyr må på forhånd søke styret om tillatelse. Dersom husdyret viser seg å være til utilbørlig sjenanse for andre beboere, kan styret trekke tillatelsen tilbake.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94974234

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 338 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling anses derfor ikke som relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i en attraktiv gate mellom Sandaker og Torshov. Her bor du sentralt og urbant, med kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Området byr på et svært godt kollektivtilbud, et levende byliv, unike spisesteder, småbutikker og grønne parker.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva, som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord samt Nordmarka. Her har du flotte tur- og treningsområder året rundt.

Treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Momentum treningssenter i Hans Nielsen Hauges gate, Fresh fitness på Sandaker, Fitness24Seven på Storo og SATS Ringnes Park, Storo og Sagene. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet Voldsløkka og grøntdragene i nærheten er perfekte for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 11 til Kjelsås.

Nærområdet bugner av koselige kafeer, spennende restauranter og gode shoppingmuligheter. I Vogts gate finner du alt fra barer, pizza og sushi til kaffebarer og bakerier. Kort vei er det også til Sandaker Senter og Storo

Storsenter, som tilbyr et bredt og variert utvalg butikker og servicetilbud. Nydalen ligger like ved med flere spisesteder, dagligvarebutikker og treningssentre.

I tillegg finner du koselige kafeer og spisesteder som Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag, Folkvang, Lille O, Liminal, Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Bruun-Larsen og Jungel Pizza mange med hyggelig uteservering om sommeren.

Området har et meget godt kollektivtilbud med god tilgang til både tog, T-bane, trikk og buss. Det går trikk og buss fra Grefsenveien og Nordpolen skole holdeplass som ligger like ved eiendommen. Det tar ca. 10 minutter å gå til Grefsen stasjon hvor det er tog. 6 minutters gange til Storo T-banestasjon. Med bil er du raskt på de viktigste hovedveiene. Her får du aldri problemer med å komme deg rundt til andre områder i byen.

For kulturelle opplevelser har du Soria Moria med konserter, stand up og arrangementer. Det er kino på Odeon IMAX ved Storo og Nordisk film på Ringen. I tillegg byr Sagene samfunnshus på et bredt spekter av aktiviteter for både barn og voksne, inkludert musikk, dans, kurs og yoga.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger ferdigattest for:
Balkonger datert 05.11.2018
Balkonger datert 07.04.2016
Rehabilitering av bad datert 11.03.2009

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Pågående byggesaker:
Borger Withs gate 22 - etablering av nye rørgjennomføringer
Saksnummer: 202522825

Kyrre Grepps gate 1-9 - utskifting av vinduer og skifte av taktekking
Saksnummer: 202602371

Nils Huus' gate 11 - installasjon av ny heis
Saksnummer: 202517498

Pågående plansak:
Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06693
Status: Saken er avsluttet:

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/224/31:
05.10.1860 - Dokumentnr: 924273 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Thygesonsgt.16.
Med flere bestemmelser

19.10.1861 - Dokumentnr: 919871 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

08.12.1939 - Dokumentnr: 308157 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.11.1859 - Dokumentnr: 900110 - Opprettelse av

matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 93 B

06.12.1939 - Dokumentnr: 308094 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Thygesonsgt.16 og 18.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet og alle overdraglser av aksjer skal godkjennes av selskapets styre.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 424,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 3 986,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 891,- 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 5. april 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Amtmann Meinichs gate 20A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 565 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.4 km

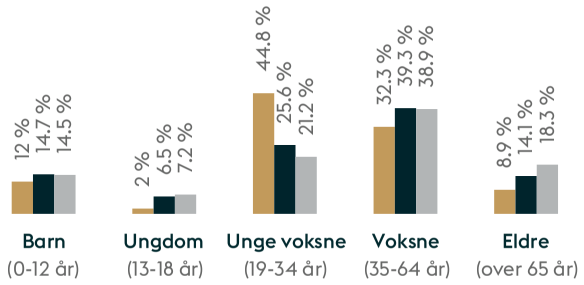
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11N, 12N	3 min 🚶 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.3 km
Storo	Linje 4, 5	7 min 🚶 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	1 min 🚗 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.1 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	150 barn	3 min 🚶 0.2 km
Ragnas Hage (0-6 år)	123 barn	3 min 🚶 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 å...	115 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	8 min
Museldunen	12 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Amtmann Meinichs gate 20 A, 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22683-1007 **Eiendomsverdi ref nr:** TU4307

Autorisert foretak: TAKSTINGENIØREN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Norvald Engh

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniøren AS

Utfører tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter, fuktbefaringer med dokumentert rapport, reklamasjonsrapporter og arealmålingsrapporter.

Ståle Norvald Engh er godkjent takstmann med medlemskap i Norsk Takst og NITO. Han er fagskoleutdannet murer og fuktteknikker og har tilleggsutdanning fra Norges Eiendomsakademi.
Ståle kombinerer lang praktisk erfaring fra byggebransjen med solid fagkompetanse innen byggteknikk og fuktproblematikk. Med inngående kjennskap til gjeldende lover, forskrifter og standarder innen bygg og eiendom leverer han grundige vurderinger, tydelig dokumentasjon og rapporter med høy faglig kvalitet – tilpasset både privatpersoner og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Ståle Norvald Engh
Uavhengig Takstingeniør
norengh@gmail.com
920 16 162

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med flere forhold som i hovedsak relateres til alder, normal slitasje og opprinnelig utførelse. Det er også registrert enkelte avvik fra dagens anbefalte løsninger og krav.

Noen forhold kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid, særlig der vann ikke ledes som forutsatt eller hvor lekkasjesikring ikke er etablert. Andre forhold vurderes i hovedsak å ha betydning for bruk, funksjon og estetikk.

Flere bygningsdeler har nådd en alder hvor vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner på befaringstidspunktet, og det er ikke utført destruktive inngrep.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med malte trerammer og tolags isolerglass med produksjonsår 2006 på kjøkken, samt trelags isolerglass med produksjonsår 2018 i stue.
Original (byggeår) profilert entrédør med sikkerhetslås.
Brannklassifisering og dokumentasjon er ikke verifisert på befaringstidspunktet, og dørens alder er ikke kjent.

Balkongdør med malte trerammer og tre-lags isolerglass med produksjonsår 2018.
Bygningsdelene vurderes ut fra tilgjengelig informasjon og visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.
Syd/-østvendt balkong på ca. 4 m²

INNVENDIG Gå til side

Malte slette flater i alle rom.
Betonggulv som etasjeskille fra byggeår. Konstruksjonen avviker fra dagens standard når det gjelder oppbygning og egenskaper.
Toalettdøren er av eldre utførelse. Døren har konstruksjon og materialvalg som er typisk for eldre bygningsdeler, og avviker fra dagens standard både når det gjelder utførelse og egenskaper.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderomsinnredningen består av servant med underskap, speil med sidelys, frittstående klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2007. Servant med underskap og speil ble montert i 2020.
Badet er oppført i perioden 2007–2009, med ferdigattest fra 2009. (Oslo kommune plan og bygningsetaten).
Fliser på vegg, galtt malt tak.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).
Det er lagt mikrosement på baderomsgulvet med egeninnsats (eier).
Vann & Avløp AS, byttet
vanninntaket til toalett og monterte nytt dusjsett.. (egenerklæring).

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Dersom membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der eventuelt vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette kontrollert som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor begrensede muligheter for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.
Badet ventileres med naturlig ventilasjon via spalter i dør (tilluft) og avtrekksventil i vegg.
Baderomsvegger er oppført i mur/betong/gassbetong. På grunn av konstruksjonstype er hulltaking ikke vurdert som hensiktsmessig.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader ved befaring, og fuktsøker ga ingen indikasjon på forhøyede verdier. Det kan likevel ikke utelukkes at fukt eller skader kan forekomme skjult i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Det er ikke installert lekkasjesikring (lekkasjestopper eller tilsvarende) ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Med bakgrunn i kjøkkenets alder skulle det normalt vært etablert slik sikring i henhold til gjeldende krav til vanninstallasjoner.
Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft. I henhold til dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft, enten via ventilator med utkast til friluft eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekranene på badet er plassert bak veggluke, og dette er merket.
Plast vannrør, avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med klaffventiler til sjakt, i yttervegger, samt tilluft via spalteventiler over vinduene.
Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderommet, ellers sentralfyr med radiatorovner.
Sentralfyr med radiatorovner.
Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre
til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette
området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert
om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling anses derfor ikke som relevant.
Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:

Da boligen er over 80 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling anses derfor ikke som relevant.
Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

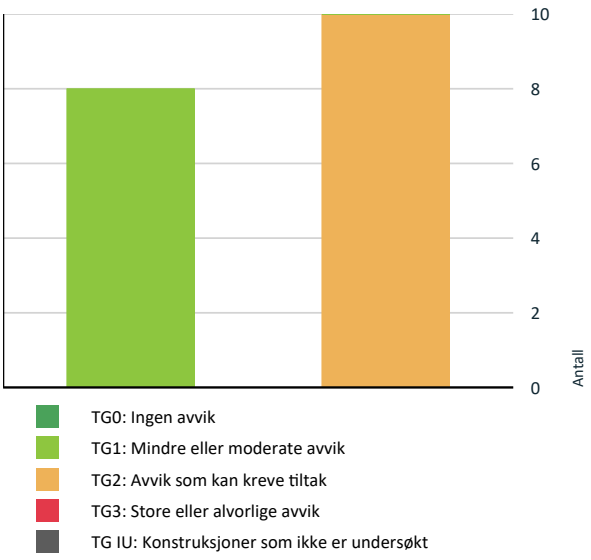
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

2007: Alle baderomsstammene og kjellerstrekkene skiftet ut og alle badene rehabilitert av fagfolk og etter våtromsnormen. Arbeidene ble utført av Sans Bygg AS, og ferdigattest foreligger. To nye vaskemaskiner til fellesvaskeriet.
2006/2007: Alle vinduer og balkongdører skiftet ut.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet etter visuell befaring og i henhold til NS 3600. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjoner. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Bygningsdeler som var skjult eller utilgjengelige ved befaring, eller tildekket av møbler og lagrede gjenstander, er ikke kontrollert. Skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet i samsvar med Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Aksjeleiligheter

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og tolags isolerglass med produksjonsår 2006 på kjøkken, samt trelags isolerglass med produksjonsår 2018 i stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører

Beskrivelse

Original (byggeår) profilert entrédør med sikkerhetslås.
Brannklassifisering og dokumentasjon er ikke verifisert på befaringstidspunktet, og dørens alder er ikke kjent.

Balkongdør med malte trerammer og tre-lags isolerglass med produksjonsår 2018.
Bygningsdelene vurderes ut fra tilgjengelig informasjon og visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en malt ytterdør som opplyses å være brannklassifisert.

Brannklassifisering og tilhørende dokumentasjon er ikke verifisert på befaringstidspunktet, og dørens alder er ikke kjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på dørens brannklassifisering eller utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller kontrollere merking som bekrefter dørens brannklassifisering.

Dersom dette ikke kan dokumenteres, bør det vurderes nærmere om døren tilfredsstiller aktuelle krav til brannmotstand for plasseringen. Dersom brannklassifisering ikke kan verifiseres, foreligger det usikkerhet om døren oppfyller nødvendige branntekniske krav. Dette kan ha betydning for personsikkerhet og brannsikring, avhengig av dørens funksjon og plassering i bygget.



Ytterdør



Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Syd/-østvendt balkong på ca. 4 m²

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier har montert et bord i det ene hjørnet av balkongen, hvor bordet er festet ved at det er boret hull i balkongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere om innfestingen er utført på en forsvarlig måte, herunder om tetthet og beskyttelse av konstruksjonen er ivaretatt.
Ved usikkerhet bør innfestingen kontrolleres og eventuelt utbedres, og hull tettes på en egnet måte.

Inngrep i balkongkonstruksjonen kan medføre risiko for fuktinntrenging og påvirkning av konstruksjonens bestandighet, avhengig av utførelse og tetting.
Det er ikke foretatt undersøkelser som avklarer utførelse eller eventuell påvirkning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malte slette flater i alle rom.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eikegulvet har sprekker og noe slitasje på alle flater. Det mangler lakk på et sted som eier har påpekt, og det kan ikke utelukkes at det finnes flere slike steder. Registrerte sprekker og slitasje i eikegulvet vurderes å være en følge av normal bruk og aldring, kombinert med materialets naturlige egenskaper med hensyn til krymping og bevegelse ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet.
Det er registrert sprekker og slitasje i eikegulvet, samt områder med manglende overflatebehandling (lakk).

Det er registrert ujevnheter på veggflater og takflater. Dette henger sammen med hvordan sparkling og underlag er utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte forhold på eikegulvet vurderes som forventet ut fra alder og normal bruk/slitasje, og anses ikke som unormalt for bygningsdelen.

Det anbefales overflatebehandling av gulvet, herunder sliping og lakkering av berørte områder.
Omfanget av tiltak må vurderes nærmere ved utførelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil registrert slitasje og manglende overflatebehandling bestå.
Manglende overflatebeskyttelse kan medføre økt slitasje og forkortet levetid på gulvet over tid.

Ujevnhetene kan utbedres ved ny sparkling og overflatebehandling (maling). Omfanget avhenger av ønsket finishnivå.
Forholdet vil i hovedsak ha betydning for det visuelle uttrykket, og veggene vil fremstå med ujevn overflate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv som etasjeskille fra byggeår. Konstruksjonen avviker fra dagens standard når det gjelder oppbygning og egenskaper.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert et lokalt nivåavvik/skjevhet i gulvet ved balkongdøren i stuen, målt til ca. 13 mm.

Avviket overstiger normalt aksepterte toleranser for planhet, men er begrenset til et mindre område.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak vurderes normalt ikke som nødvendig utover eventuelle lokale justeringer dersom forholdet oppleves som sjenerende.

Det registrerte nivåavviket kan medføre lokal påvirkning på bruk, herunder ved ferdsel og møblering i det aktuelle området.

Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for gulvets funksjon som helhet, men kan ha lokal påvirkning på bruk og opplevelse i det aktuelle området.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Toalettdøren er av eldre utførelse. Døren har konstruksjon og materialvalg som er typisk for eldre bygningsdeler, og avviker fra dagens standard både når det gjelder utførelse og egenskaper.



Toalettdør

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomsinnredningen består av servant med underskap, speil med sidelys, frittstående klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2007. Servant med underskap og speil ble montert i 2020.
Badet er oppført i perioden 2007–2009, med ferdigattest fra 2009. (Oslo kommune plan og bygningsetaten).

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegg, galtt malt tak.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert borehull i fuger på vegg, med tilhørende skader på omkringliggende fliser. I de aktuelle områdene vurderes det at tettesjiktet (membranen) kan være brutt.

Det foreligger ikke informasjon om hvordan eller med hvilke materialer hullene eventuelt er tettet i etterkant. Hullene er ikke plassert i definert våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere og sikre forsvarlig tetting av gjennomføringer i vegg. Ved usikkerhet om utførelse bør lokal utbedring vurderes, eventuelt med åpning for kontroll av underliggende konstruksjon.

Tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson. Selv om forholdet er registrert utenfor våtsone, kan brudd i tettesjiktet medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen ved vannpåvirkning, herunder ved rengjøring, søl eller kondens.

Manglende dokumentasjon på utførelse og tetting medfører usikkerhet knyttet til løsningens tetthet og varighet.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og eventuell skade i underliggende konstruksjon er ikke kjent.



Hull i flis foger vegg

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt mikrosement på baderomsgulvet med egeninnsats (eier).
Vann & Avløp AS, byttet
vanninntaket til toalett og monterte nytt dusjsett.. (egenerklæring).

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Dersom membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der eventuelt vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette kontrollert som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert avvik i fallforhold på gulv i dusjsonen. Fall mot sluk er til stede, men utilstrekkelig, og det observeres noe vannansamling på gulvet, blant annet mot området ved toalett.

Selv om badet er fra 2007, skulle også slike bad ha fall mot sluk. Dette er et avvik, og det foreligger økt risiko for fuktproblemer over tid.

Avviket skyldes feil ved utførelse av falloppbygging i forbindelse med etablering av gulvkonstruksjonen. Dette omfatter utilstrekkelig fall mot sluk, feil plassering av sluk i forhold til høydepunkter på gulvet, eller lokale ujevnheter/deformasjoner i overflaten. Forholdet kan ha vært til stede siden byggeåret (2007) som følge av utførelsesfeil, og senere påvirkninger som setninger eller slitasje kan ha bidratt til forverring av fallforholdene.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket medfører at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, men blir stående eller samler seg på gulvoverflater. Forholdet indikerer redusert avrenningsevne. Det er ikke påvist skade på befaringstidspunktet, men avviket kan over tid medføre økt fuktbelastning. Tiltak bør vurderes ved oppgradering av våtrommet.



Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor begrensede muligheter for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Den eneste dokumentasjonen på at uavhengig kontroll er gjennomført, er ferdigattesten, hvor det fremgår at kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsning er passert. Basert på alder og erfaringsdata vurderes det som økt sannsynlighet for svekkelser i tettesjiktet og behov for tiltak over tid.

Vurderingen gir ikke grunnlag for å fastsette gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon.
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å etablere korrekt fallforhold slik at vann ledes til sluk i henhold til gjeldende funksjonskrav.

Tiltak vil normalt innebære omlegging av gulv med justering av fall, samt kontroll og eventuelt fornyelse av tettesjikt (membran). Omfanget av tiltaket bør vurderes nærmere av kvalifisert fagperson, da det kan bli nødvendig med inngrep i tilstøtende konstruksjoner.

Dersom avviket ikke utbedres, må det påregnes fortsatt vannansamling på gulv, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Gjentatt fuktpåvirkning kan føre til oppfukting av materialer, redusert levetid og utvikling av fuktrelaterte skader.

Skadeomfanget er ikke kjent, da det ikke er utført destruktive undersøkelser, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres med naturlig ventilasjon via spalter i dør (tilluft) og avtrekksventil i vegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon gir mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Løsningen oppfyller ikke dagens vanligste ventilasjonsprinsipp for våtrom og kan ha begrenset evne til å fjerne fukt effektivt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for bedre ventilasjon.

Redusert ventilasjon kan over tid øke risikoen for fuktbelastning og dårlig inneklima.

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

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomsvegger er oppført i mur/betong/gassbetong. På grunn av konstruksjonstype er hulltaking ikke vurdert som hensiktsmessig. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader ved befaring, og fuktsøker ga ingen indikasjon på forhøyede verdier. Det kan likevel ikke utelukkes at fukt eller skader kan forekomme skjult i konstruksjonen.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er ikke installert lekkasjesikring (lekkasjestopper eller tilsvarende) ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Med bakgrunn i kjøkkenets alder skulle det normalt vært etablert slik sikring i henhold til gjeldende krav til vanninstallasjoner.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Oppvaskmaskinen er plassert på vannoppsamler (plastkar). Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper eller annen løsning for aktiv avstenging av vann. Kjøkkenet er fra 2017 og omfattes av krav i TEK17 om at lekkasjer fra vanninstallasjoner skal oppdages og begrenses slik at skade på byggverket unngås. Vannoppsamler kan bidra til å synliggjøre lekkasjer, men gir ikke automatisk avstenging av vann og begrenser i liten grad skadeomfanget ved lekkasje.

Det er registrert skade i kanten på induksjonstoppen (synlig avskalling/sprekk i glass). Skaden har oppstått som følge av mekanisk påvirkning eller belastning, eksempelvis støt mot kanten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjesikring øker risikoen for uoppdaget vannlekkasje fra installasjonene. Eventuelle lekkasjer kan over tid medføre fuktskader i kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Skadeomfanget vil avhenge av lekkasjens varighet og omfang. Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, eksempelvis i form av lekkasjestopper med automatisk avstengning og/eller fuktsensor. Uten lekkasjesikring er det økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer, som over tid kan føre til fuktskader i innredning og konstruksjon. Skadeomfanget er ikke kjent. Tiltaket bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er registrert skade i kanten på induksjonstoppen (synlig avskalling/sprekk i glass). Det anbefales å følge med på utviklingen av skaden. Ved tegn til sprekkutvidelse eller funksjonssvikt bør platetoppen skiftes ut. Skaden kan medføre redusert styrke i glasset og økt risiko for videre sprekkutvikling. Det kan også være fare for personskade ved skarpe kanter, samt potensiell funksjonssvikt over tid.



Kjøleskap



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft. I henhold til dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft, enten via ventilator med utkast til friluft eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekranene på badet er plassert bak veggluke, og dette er merket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast vannrør, avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen med klaffventiler til sjakt, i yttervegger, samt tilluft via spalteventiler over vinduene.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderommet, ellers sentralfyr med radiatorovner.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralfyr med radiatorovner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Varmesystemet består av radiator i stue av nyere dato, samt eldre radiator på kjøkken.

Varmerør og koblinger vurderes å være fra byggeår, og er i hovedsak innebygde. For innebygde rørføringer er vurdering basert på alder, jf. NS 3600.
Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt for de eldre komponentene i anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å være oppmerksom på alder og tilstand ved videre bruk av anlegget.

Ved oppgradering eller arbeider på anlegget bør det vurderes utskifting av eldre rør og koblinger. Tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.

Eldre rør og koblinger har økt sannsynlighet for slitasje og svekkelser som følge av alder. Ved svikt i innebygde rør kan lekkasjer oppstå skjult i konstruksjonen, med risiko for fuktskader før forholdet oppdages.

Det er ikke utført inngrep eller tester for å vurdere tilstanden på skjulte rørføringer.

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre
til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette
området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert
om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Vet ikke (egenerklæring) Årstall fra kursfortegnelse.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Lagt opp nye stikkontakter på kjøkken og stue, samt lagt opp med dcl-uttak for lys i gangen. Utført november 2022 av Sørvest Installasjon AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er vurdert basert på synlige forhold, alder og generell tilstand. Det er ikke foretatt full teknisk kontroll. For å få en komplett vurdering av anleggets sikkerhet og funksjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll av kvalifisert fagperson.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke
fagkunnskaper på dette området.

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling anses derfor ikke som relevant.
Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:

Da boligen er over 80 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3 etasje	34			34	4		34
Loftsbod		3		3		5	8
Kjellerbod		2		2			2
SUM	**34**	**5**			**4**	**5**	**44**
SUM BRA	**39**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loftsbod		Loft bod	
Kjellerbod		Kjeller bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene. 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.
Loftet har begrenset målbart areal som følge av skråtak. Kun ca. 3 m² oppfyller krav til målbart areal, og er medregnet. Øvrige deler av loftet har for lav takhøyde og inngår ikke i arealberegningen. Bod er målt til 2,4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: 2007: Alle baderomsstammene og kjellerstrekkene skiftet ut og alle badene rehabilitert av fagfolk og etter våtromsnormen. Arbeidene ble utført av Sans Bygg AS, og ferdigattest foreligger. To nye vaskemaskiner til fellesvaskeriet.
2006/2007: Alle vinduer og balkongdører skiftet ut.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lagt opp nye stikkontakter på kjøkken og stue, samt lagt opp med dcl-uttak for lys i gangen. Utført november 2022 av Sørvest Installasjon AS.
Har lagt mikrosement på baderomsgulvet med egeninnsats. Vann & Avløp AS byttet vanninntaket til toalett og monterte nytt dusjsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ståle Norvald Engh	Takstingeniør
	Sigve Ferstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	31		0	1337.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Amtmann Meinichs gate 20 A

Hjemmelshaver
As Amtmann Meinichs Gate 20

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

2020: Skifte av tak i aksjelaget. Arbeid utført av City Taktekking AS.
2018: Nye elektroniske navnesøketablåer ved inngangene.
2017: Innkjøp av ny tørketrommel til fellesvaskeriet og nye optiske røykvarslere i leilighetene.
2014: Nye optiske røykvarslere i oppgangene med betjeningspanel. Tilknytning bredbånd fra GET.
2013: Fornyelse og utvidelse av brannbalkonger i oppgang C og D, samt vedlikehold av inntrukne balkonger i oppgang A.
2012: Tilkoblet fjernvarme.
2011: Nye sykkelstativ og porttelefoner.
2010: Montert snøfangere og generell kontroll av taket. Oppussing av oppgangene. Nye postkasser i oppgangene.
2009: Nye skap til søppelcontainerne på gårdsplassen.
2007: Alle baderomsstammene og kjellerstrekkene skiftet ut og alle badene rehabilitert av fagfolk og etter våtromsnormen. Arbeidene ble utført av Sans Bygg AS, og ferdigattest foreligger. To nye vaskemaskiner til fellesvaskeriet.
2006/2007: Alle vinduer og balkongdører skiftet ut.
2003: Nye brannsikre dører til kjellernedgangene. Kjøkkenstammene skiftet ut, og gjennomføring i etasjeskillene brannsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Ja
kommune/Dokumenter/ Matrikkelutskrift			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TU4307

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sans Bygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 11032009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200809601-14 | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GT 20	Eiendom:	224/31
Tiltakshaver:	Amtmann Meinichs gate 20 AS	Adresse:	Amtmann Meinichs gate 20 A, 0685 OSLO
Søker:	Sans Bygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Amtmann Meinichs gate 20 AS, Amtmann Meinichs gate 20 A, 0685 OSLO

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sigve Ferstad	9578-5995-4-2712945	2026-03-15 21:42:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0070/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Amtmann Meinichs gate 20A, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Sigve Ferstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2021

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: 94974234
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagt mikrosement på baderomsgulvet med egeninnsats. Vann & Avløp AS byttet vanninntaket til toalett og monterte nytt dusjsett.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort av regi av borettslaget i 2007.

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: Taket ble byttet i regi av borettslaget i 2020. Kjenner ikke til hvem som har gjort jobben.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikkontakter på kjøkken og stue, samt lagt opp med dcl-uttak for lys i gangen. Utført november 2022 av Sørvest Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere salgsoppgave fra 2021.

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? Tidligere salgsoppgave fra 2021.

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: 20-0070/26

enova

Energiattest



Adresse	
Amtmann Meinichs gate 20A, 0482 OSLO	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271636**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80550006**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarma bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,20 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
154,20 kWh/m²	**10 384 kWh**



Amtmann Meinichs gate 20A, 0482 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	



Amtmann Meinichs gate 20A, 0482 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Nydalen
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nydalsveien 33
0484 OSLO

Att: Alexandra Øren Hammer

Oslo, 18.03.2026

Deres ref: 20-0070/26
Vår ref: 569-1-06 (25)
Eiendommens navn: AS Amtmann Meinichs Gate 20
gnr 224 bnr 31 iOSLO kommune
Adresse: Amtmann Meinichs gate 20, 0482 OSLO
Org. nr.: 933124169
Selger: Ferstad, Sigve

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 94974234

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
<u>Månedlige kostnader:</u>			
Lån nr: 1; Akonto avdrag lån 1 - 78054	kr	471,00	
Felleslån etter aksjer	kr	842,00	
Lån nr: 1; Akonto renter lån 1 - 78054	kr	516,00	
Andel felleskostnader	kr	2 756,00	
Totalt	**kr**	**4 585,00**	**pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Fyring/oppvarming er inkludert.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Selskapet har 2 lån i Boligbanken:
Lån nr.9666.01.61047 - opprinnelig lånebeløp kr 10.022 328,- med nominell rente 7,050 % p.a., effektiv rente 7,290 % p.a.
Restgjeld pr. 18.03.26 er kr 8 953 795,-.
Lånet innfris 01.07.2044.
Lånet er et felleslån, fordelt etter antall aksjer. Lånet er brukt til å finansiere rehabilitering og vedlikehold.

Lånenr. 9666.01.61039 med nominell rente 7,050 % p.a., effektiv rente 7,320 % p.a.
Restgjeld pr. 18.03.26 kr 1 204 898,-.
Lånet innfris i 2038.
Dette lånet ble tatt opp for å finansiere bygging av balkonger. Lånekostnader dekkes bare av de som har fått bygd balkong, med like deler. Sett inn tekst

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 6 374,-
Andel gjeld:	kr 242 475,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 465-480 (06)
Pålydende: 100,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 0,00
Leilighetsnr.: 569-1-06 (25)
Aksjeboenhetsnr.: 00006
Bolignr.:

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Amtmann Meinichs Gate 20
2	Ørskog Sparebank

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i AS Amtmann Meinichs Gate 20

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i AS Amtmann Meinichs Gate 20 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 29.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Amtmann Meinichs Gate 20

Tid: 29.04.2025 kl 19:00
Sted: Amtmann Meinichs gate 20 - Kjellerrommet

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Vaskeri – sak fra styret
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 18.04.25
på vegne av styret i AS Amtmann Meinichs Gate 20

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Sak

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Kjell H. Rødhammer
Styremedlem	Caroline Jeppedal
Styremedlem	Silje Skogheim (Fratrådt i perioden)
Varamedlem	Anders Engedal

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Borettslagets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM AKSJESELSKAPET

Aksjeselskapet består av 54 boliger og 2 næringsseksjoner.

AS Amtmann Meinichs Gate 20 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933124169 og ligger i Oslo Kommune.

Aksjeselskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og selskapets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36695005.
Den enkelte andelshaver bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes til styret som tar saken videre med forsikringsselskapet.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
9 boeheter/aksjer har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024/2025
Styret har gjennomført to fysiske styremøter, i tillegg til løpende digital kommunikasjon gjennom året. Styret kommuniserer godt og tar fortløpende tak i saker som dukker opp gjennom året.

Det har kommet noen klager gjennom året på brudd på husordensreglene. Det gjelder spesielt klager på manglende nabovarsel ved oppussing og brudd på nattero. Styret har fulgt opp klagene fortløpende og minner samtidig om at alle beboere er pliktig å sette seg inn i husordensreglene og følge disse.

Aksjeselskapets avtale med Vaktmester Andersen er videreført, og vaktmestertjenesten fungerer tilfredsstillende. Styret ønsker å minne alle beboere på at alle kan kontakte vaktmester direkte, men styret skal alltid stå i kopi på slike henvendelser.

Våren 2024 ble det avholdt en effektiv og vellykket dugnad i forkant av 17. mai. I etterkant av dugnaden ble det arrangert grilling og servering ute i bakgården. Dette ble godt mottatt, og styret ønsker å gjøre det samme i år. Årets dugnad blir onsdag 7. mai.

I forkant av dugnaden var det «byttemarked» i portrommet. Planter, klær, vinskap, elektronikk, sko og interiør ble byttet mellom beboere. Byttemarkedet fikk gode tilbakemeldinger, og styret planlegger å avholde tilsvarende byttemarked annethvert år.

I løpet av året har det vært noe løpende vedlikeholdsarbeid. I fellesvaskeriet er en defekt kran byttet og det er gjennomført service på en vaskemaskin. I høst manglet flere boenheter varmtvann, og det ble sporet til en defekt termostat på fjernvarmeanlegget. Termostaten ble byttet uten kostnad for aksjelaget.

Styret har fjernet mose og skitt i bakgården og portrommet med høytrykksspyler. Mye av mosen er fjernet ved hjelp av eddik. Ny «spyledag» vil bli annonsert, slik at beboere kan fjerne syklene sine i forkant.

Styret har hatt befaring med Firesafe. De har sjekket varslingsanlegg og brannslukkere i fellesarealer, og hadde ingen bemerkninger. Styret minner om at alle beboere er ansvarlig for brannslukningsutstyr i egne boenheter.

Styret har fått henvendelser fra beboere angående manglende vask av trappeoppganger, og har besluttet at vask av trapperekkverk, vegger, lister, etc.i trappeoppgangene skal gjøres i forbindelse med dugnaden. Styret er også i dialog med Vaktmester Andersen om videre oppfølging av trappevask. Styret minner alle beboere om at støv og annet i fellesoppganger som skyldes oppussing skal vaskes av den enkelte beboer, og ikke etterlates til felles trappevask.

Borettslaget Nils Huus gate 17 har fått trukket ny fiberkabel gjennom vår kjeller og bakgård. I den anledning ble det gravd opp et lite stykke i bakgården og deretter fylt igjen og asfaltert. Denne fiberkabelen har vårt aksjelag mulighet for å koble seg til ved et senere tidspunkt.

Borettslaget Nils Huus gate 17 har også ytret ønske om at vi trimmer ned trærne og hekken vår. Dette fordi dette vokser over gjerdet til dem og resulterer i blant annet løvfall på deres side. Styreleder har hatt befaring med selskap som utfører beskjæring av trær og styret behandler saken videre. Hekken beskjæres på dugnaden.

Styret har besluttet at det ikke blir noen ny økning i felleskostnader i sommer, men styret følger økonomien nøye og kan ikke utelukke en ny økning senere. Dette vil kommuniseres i god tid.

Silje, som var styremedlem, trakk seg ut av styret da hun flyttet fra gården i 2024. Styret har siden det fungert med bare tre personer, uten at dette har bydd på større utfordringer. Anders, som var innvalgt som varamedlem, har fungert som styremedlem etter Silje trakk seg.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Som årsberetningen viser har det vært noe løpende vedlikeholdsarbeid i fellesvaskeriet gjennom året. Dette er dels dekket av pengene som har kommet inn som betaling for bruk. Resterende er betalt av felles vedlikeholdsbudsjett.

Styret ønsker å holde kostnadene, og følgelig fellesutgiftene, på samme nivå som i dag, og har derfor ikke planlagt for noen større vedlikeholdsarbeider i gården. Styret vurderer behovet fortløpende.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for aksjeselskapet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, 16. april 2025
Styret i AS Amtmann Meinichs Gate 20

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS Amtmann Meinichs Gate 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Amtmann Meinichs Gate 20.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører(ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 28OQY-I61GZ-SECEW-3QWPF-PDGTY-XUZ7P

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 28OQY-I61GZ-SECEW-3QWPF-PDGTY-XUZ7P

Resultatregnskap

AS Amtmann Meinichs Gate 20

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 365 404	2 365 123	2 060 280
Andre inntekter	2	925 710	785 796	1 050 388
Sum driftsinntekter		**3 291 114**	**3 150 919**	**3 110 668**
Styrehonorar		40 000	50 000	17 221
Andre personalkostnader	3	5 640	7 000	5 640
Kommunale avgifter		384 369	388 000	327 757
Vedlikehold	4	31 707	46 500	56 391
Kollektiv avtale TV/bredbånd		362 551	377 965	374 844
Driftskostnader	5	833 912	867 165	861 826
Honorarer	6	110 900	110 400	106 888
Forsikring		204 065	200 000	194 392
Andre kostnader	7	12 092	7 500	10 610
Sum driftskostnader		**1 994 959**	**2 054 530**	**1 955 569**
Driftsresultat		**1 296 155**	**1 096 389**	**1 155 099**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		351	0	223
Finanskostnader	8	656 825	562 755	670 349
Netto finansresultat		**-656 474**	**-562 755**	**-670 126**
Årets resultat		**639 681**	**533 634**	**484 972**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		639 681	0	484 972
Sum overføringer		**639 681**	**0**	**484 972**

Balanse

AS Amtmann Meinichs Gate 20

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	597 523	607 247
Sum anleggsmidler		**597 523**	**607 247**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	14 827
Forskuddsbet. kostnader		346 841	335 984
Lån - ikke innfridd fra sameiere		0	4 720
Bankinnskudd mv.	10	211 619	77 056
Sum omløpsmidler		**558 460**	**432 587**
Sum eiendeler		**1 155 983**	**1 039 834**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		109 700	109 700
Annen egenkapital		-9 598 886	-10 238 567
Sum egenkapital	**11**	**-9 489 186**	**-10 128 867**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		10 522 662	10 896 603
Sum langsiktig gjeld	**12**	**10 522 662**	**10 896 603**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		26 366	41 229
Leverandørgjeld		4 974	31 483
Påløpte kostnader		85 337	199 385
Annen kortsiktig gjeld		5 830	0
Sum kortsiktig gjeld		**122 507**	**272 098**
Sum gjeld		**10 645 169**	**11 168 701**
Sum egenkapital og gjeld		**1 155 983**	**1 039 834**
Pantstillelser		**10 522 662**	**10 896 603**

OSLO, 14.04.2025
Styret for AS Amtmann Meinichs Gate 20

Kjell Halvard Rødhammer Styrets leder	Silje Skogheim Styremedlem	Caroline Eng Jeppedal Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Prinsippendring
Selskapets varige driftsmidler er tidligere ikke blitt avskrevet. Fra 01.01.2024 vil man avskrive eiendeler som ligger boligaksjeselskapets balanse.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lån felles etter aksjer	785 796	785 796	750 042
IN-lån innkrevd fra eiere Balkonglån	0	0	300 346
Andel gjeld	133 424	0	0
Inntekter VIPPS	6 490	0	0
Sum	**925 710**	**785 796**	**1 050 388**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	7 000	5 640
Sum	**5 640**	**7 000**	**5 640**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	11 803	5 000	0
Vedlikehold utearealer	611	5 000	1 538
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedlikehold vaskeri	6 285	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 426	1 500	12 671
Vedlikehold VVS	0	0	10 517
Egenandel forsikring	0	0	15 000
Vedlikehold elektro	0	6 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	3 243
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	6 383	15 000	13 422
Diverse vedlikehold	3 199	3 000	0
Sum	**31 707**	**46 500**	**56 391**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	26 329	35 000	33 244
Fjernvarme	575 000	600 000	603 546
Renhold	103 184	105 165	100 158
Annen renovasjon	5 991	0	4 180
Skadedyrkontroll	0	11 000	11 683
Vaktmestertjenester	123 409	113 000	107 690
Variable vaktmestertjenester	0	0	719
Dugnad	0	3 000	0
Porto	0	0	606
Sum	**833 912**	**867 165**	**861 826**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	12 103	12 500	11 845
Forretningsførsel	88 450	88 500	84 228
Ekstra forretningsførsel	1 000	0	0
IN-lån adm.gebyr	5 600	5 650	5 376
Beboerportal	3 747	3 750	3 569
Vakthold og sikkerhet	0	0	1 870
Sum	**110 900**	**110 400**	**106 888**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Styre- og årsmøter	0	2 000	2 239
Dugnader, Tilstelninger	1 451	0	1 886
Bankomkostninger	7 595	0	4 490
Diverse kostnader	923	3 500	0
Øreavrunding	-6	0	5
Sum	**12 092**	**7 500**	**10 610**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter felleslån	576 263	562 755	560 016
Renter fellesandel balkonglån (20,8%)	0	0	20 175
Gjeldsrenter Balkonglån- 78054	80 562	0	90 158
Sum	**656 825**	**562 755**	**670 349**

Note 9 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost	486 247	121 000	607 247
Årets tilgang / avgang	0	0	0
Årets avskrivning	-9 724		-9 724
Bokført verdi 31.12	**476 523**	**121 000**	**597 523**
Avskrivningplan	*Lineær*	*Avskrives ikke*	
Avskrivningssats	*2 %*		

Fra og med 2024 blir boligaksjeselskapet sine bygninger avskrevet i tråd med regnskapsloven.
Pr 31.12.2023 var ikke bokført verdi skilt på bygning/tomt, pr. 01.01.2024 er tomteverdien satt til 20% av totalverdien.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.44460	211 619	77 056
Sum	**211 619**	**77 056**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	109 700	-10 238 567	-10 238 567
Årets resultat	-		**639 681**
Egenkapital pr 31.12	**109 700**	**-10 238 567**	**-9 598 886**

Aksjekapital
Selskapets aksjekapital er på kr 109 700, fordelt på 1 097 aksjer hver pålydende 100,-De er fordelt på 56 aksjeporteføljer, hver på mellom 16 og 30 aksjer - som er knyttet sammen med bruksrett til leiligheter eller næringslokale i selskapets eiendom.

Udekket tap betyr at egenkapitalen er negativ. Aksjeselskapet har gjennomført vedlikeholdsprosjekter som innebærer at Aksjeselskapet fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Styret sørger for at innbetalinger fra eierne dekker selskapets løpende kostnader og forpliktelser. Det bekreftes at forutsetning om fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Faktisk verdi av selskapets faste eiendom overstiger langt bokført verdi.

Note 12 Langsiktig gjeld

	Felleslån	Balkonglån	Sum
Lånenummer	9666.01.61047	9666.01.61039	
Rentesats . 31.12.24	6,13	6,13	
Beregnet innfrielsesdato	2045	2039	
Saldo 01.01.	9 566 764	1 329 839	
Betalte avdrag	- 320 829	- 53 112	
Innfrielser i året			
Saldo 31.12.	**9 245 935**	**1 276 727**	**10 522 662**
Lån som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	8 113 000	1 132 000	
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør			10 522 662
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør			597 523

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til balkonglånet og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**160 489**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	639 681
Avskrivninger 2024	9 724
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-373 941
C. Disponible midler 31.12	**435 953**
Årets endring i disponible midler	275 464
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	558 460
- Kortsiktig gjeld	122 507
= Disponible midler 31.12	**435 953**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4:	**Betaling av Vask/Tørk**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Betaling av vask og tørk i fellesvaskeriet ble innført etter flertall i avstemming ved forrige generalforsamling. Prisen har vært satt til kr 20kr. Dette har fungert ok, og vi kan se at det er kommet inn ca 10000kr gjennom perioden. Dette har vært med på å dekke kostnader for service og reparasjoner i fellesvaskeriet i året som er gått. Dessverre er det fremdeles slik at ikke alle betaler, men heller velger å snylte på felleskapet

Forslag til vedtak:

Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25 - 30kr

Styrets innstilling:

Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25kr.

(De som ikke har Vipps og/eller ønsker å benytte fellesvaskeriet MÅ kontakte styret for å finne løsning på dette. Styret kontaktes på mail amg20@styremail.no eller på telefon/sms til styreleder Kjell Rødhammer 47 98 54 98)

Budsjett AS Amtmann Meinichs Gate 20 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 365 404	2 365 404
Andre inntekter	925 710	925 710
Sum driftsinntekter	**3 291 114**	**3 291 114**
Styrehonorar	50 000	40 000
Andre personalkostnader	15 140	15 364
Kommunale avgifter	430 078	384 369
Vedlikehold	59 860	31 707
Kollektiv avtale TV/bredbånd	387 608	362 551
Driftskostnader	844 491	833 912
Honorarer	114 950	110 900
Forsikring	183 615	204 065
Andre kostnader	12 630	12 092
Sum driftskostnader	**2 098 372**	**1 994 959**
Driftsresultat	**1 192 742**	**1 296 155**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	351
Finanskostnader	645 441	656 825
Netto finansresultat	**-645 441**	**-656 474**
Årets resultat	**547 301**	**639 681**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

VALG:

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Følgende er på valg:

Styreleder	Kjell Rødhammer (Valgt for ett år)
Styremedlem	Silje Skogheim (flyttet og trukket seg fra styret) Caroline Jeppedal (valgt for to år i 2023)

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Styreleder:	Kjell Rødhammer (velges for ett år)
Styremeldem:	Anders Korsviken Engedal (velges for to år) Caroline Jeppedal (Velges for to år)
Varastyremeldem:	Thanh Nguyen (velges for ett år) Thea Landsverk (velges for ett år)

Styret ønskes dermed fra fire til fem medlemmer.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Amtmann Meinichs Gate 20
Tid: 29.04.2025 kl: 19.00
Sted: AS Amtmann Meinichs gate 20

Konstituering

- 14 aksjonærer var representert, hvorav 2 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 258 av 1021 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Kjell Rødhammer ble valgt som møteleder og Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Åshild Lode ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 639 681 og en egenkapital på kr – 9 489 186, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Betaling av vask/tørk**
   Forslag til vedtak:
   Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25-30kr

   Styrets innstilling:
   Fortsette med betaling slik som nå, men øke prisen pr vask/tørk til 25 kr.
   De som ikke har vipps og/eller ønsker å benytte fellesvaskeriet MÅ kontakte styret for å finne løsning på dette. Styret kontaktes på mail eller på telefon/sms til styreleder.

Vedtak: Det ble vedtatt å øke vask/tørk til kr 25,-

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 547 301 og forutsetter ingen økning i felleskostnadene fra dato i 2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer.

Styreleder: Kjell Rødhammer velges for 1 år.
Styremedlem: Anders Korsviken Engedal velges for 2 år.
Styremedlem Caroline Jeppedal velges for 2 år.

Varamedlem: Thanh Nguyen velges for 1 år.
Varamedlem: Thea Landsverk velges for 1 år.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kjell Rødhammer	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Anders Korsviken	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Caroline Jeppedal	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Thanh Nguyen	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Thea Landsverk	valgt for 1 år 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20.00.

Sted, 29. april 2025

Kjell Rødhammer
møteleder

Åshild Lode
aksjonær

AS Amtmann Meinichs gate 20

Vedtekter

(med endringer senest av 13. april 2010)

§ 1

AS Amtmann Meinichs gate 20 er et uansvarlig selskap med formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom Amtmann Meinichs gate 20, gnr. 224 bnr. 31 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen er kr 109 700 fordelt på 1 097 aksjer á kr 100 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Aksjene er fordelt på 56 aksjeporteføljer, hver med fra 16 til 30 aksjer. Til hver aksjeportefølje er knyttet bruksrett til en leilighet eller et næringslokale i selskapets eiendom.

En aksjeportefølje kan bare overdras samlet og bare sammen med den tilknyttede bruksrett. Enhver overdragelse skal godkjennes av selskapets styre.

Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet. De øvrige aksjonærer har ikke fortrinnsrett til å erverve aksjer som skifter eier.

§ 4

Selskapet ledes av et styre som består av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer som alle velges av generalforsamlingen for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt.

Selskapet firma tegnes av styrets leder sammen med ett styremedlem.

§ 5

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. Så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst 7 dagers varsel.

§ 6

Den ordinære generalforsamling behandler styrets årsberetning og revidert regnskap samt de saker som etter aksjeloven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

§ 7

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

Hvor annet ikke følger av aksjeloven, avgjøres hver sak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, dog således at ved stemmelikhet avgjøres saken av møtelederen.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når det til behandling av bestemt angitt emne kreves av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

§ 9

Aksjonærene plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter/-lokaler.

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

§ 10

Styret kan ikke pådra selskapet kostnader som enkeltvis er større enn kr 100 000 – og som ikke er budsjettert – uten vedtak i generalforsamling, med mindre arbeidet må iverksettes umiddelbart av hensyn til gårdens sikkerhet eller det åpenbart ikke er hensiktsmessig å forelegge saken for generalforsamlingen.

§ 11

Fremleie av leilighet eller lokale skal følge Borettslagslovens kapitel 5.

§ 12

For øvrig henvises til lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 samt lov om borettslag av 6. juni 2003 kapitel 5.

AS Amtmann Meinichs gate 20

HUSORDENSREGLER

(revidert september 2007)

Ro i gården

Det skal være ro i gården etter kl 22.00 søndag til torsdag og etter kl 24.00 fredag og lørdag. Utover dette skal det varsles på oppslagstavle. Hamring og bruk av maskiner kan foregå mellom kl 08.00 og kl 21.00 mandag til fredag, lørdag mellom kl 10.00 og kl 15.00 og ***unntaksvis*** på søn- og helligdager mellom kl 13.00 og kl 17.00.
Bygge- og endringsarbeider meldes styret og vaktmester og man henger også opp varsel i oppgangen av vanlig hensyn til sine naboer. Vi påpeker at slike varsler ikke innebærer at selskapet har godkjent selve arbeidet.

Verandaene

Banking, risting og lufting av tepper o.l. må ikke finne sted på verandaene, men bare på dertil anvist plass. Blomsterkasser må tettes godt før de tas i bruk.
Det er forbudt å bruke verandaene som lagringsplass. De skal også holdes rene for snø og is.

Vinduer

Banking, risting, lufting, tørking av tøy o.l. må ikke finne sted gjennom vinduene. Det må ikke benyttes salt til oppløsning av is og snø i vinduskarmene på vinterstid, da saltet angriper og ødelegger murpussen. Det er svært viktig for vedlikeholdet av vinduene at det sørges for god lufting ved tørking av klær inne, kondens på rutene tyder på ugunstige forhold.

Kjellerne

Kjellerne må holdes i ordentlig stand. Kasser etc. må ikke hensettes i kjellergangene.
Påse at lyset blir slukket når du går.
Kjellerdørene skal til enhver tid holdes låst.
Kjellerne må luftes godt om sommeren og den enkelte leieboer oppfordres til å bidra til gjennomføringen av dette.

Bad og sentralvarme

Disse må behandles med forsiktighet slik at skader unngås. Selskapet er kun ansvarlig for rør som går i vegg.

Vannkraner skal stenges forsvarlig og den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekran er plassert. Beboerne plikter å påse at ikke vannrør fryser eller vasker tilstoppes og holde rom med gjennomgående vannrør oppvarmet om vinteren. Beboerne må påse at radiatorene bare skrus opp i den utstrekning som årstiden og værforholdene nødvendiggjør. Radiatorene må tømmes for luft ved oppstart av anlegget om høsten og også gjerne sjekkes av og til, ellers vil man ikke oppnå maksimal varmeeffekt. Fremgangsmåte finnes på siste side.

Dersom ovenstående påbud brytes, blir all skade som forårsakes på egen eller annen leilighet i sin helhet å erstatte av vedkommende leieboer.

Sløsing med varmt vann må ikke finne sted. Vis hensyn til naboer ved bruk av badet på kveldstid. Det skal ikke kastes ting i klosettet som medfører at avløp tettes.

Oppganger og loft

Når vinduer og takluker åpnes for lufting, må disse lukkes etter passende tid. Det må påses at det ikke regner eller snør inn av vinduene. Lufting i kaldt vær må begrenses på grunn av sterk avkjøling i gangene. Loftet skal holdes ryddig. Lagring skal finne sted i bodene og umerkede objekter fjernes uten videre varsel. Dersom man midlertidig er nødt til å lagre ting i fellesarealene skal disse merkes med navn, tlf og tidsrom for oppbevaringen.
Det skal tas spesielt hensyn for å unngå skader i oppgangene, særlig under inn- og utflytting

Vaskeriet/tørking av tøy

Det vises til egen instruks i vaskeriet

MERK! Håndverkere har ikke anledning til å bruke vaskeriet til rengjøring av verktøy. Vi har store problemer med tette sluk og slitasje på grunnmur der nede som et resultat av dette.

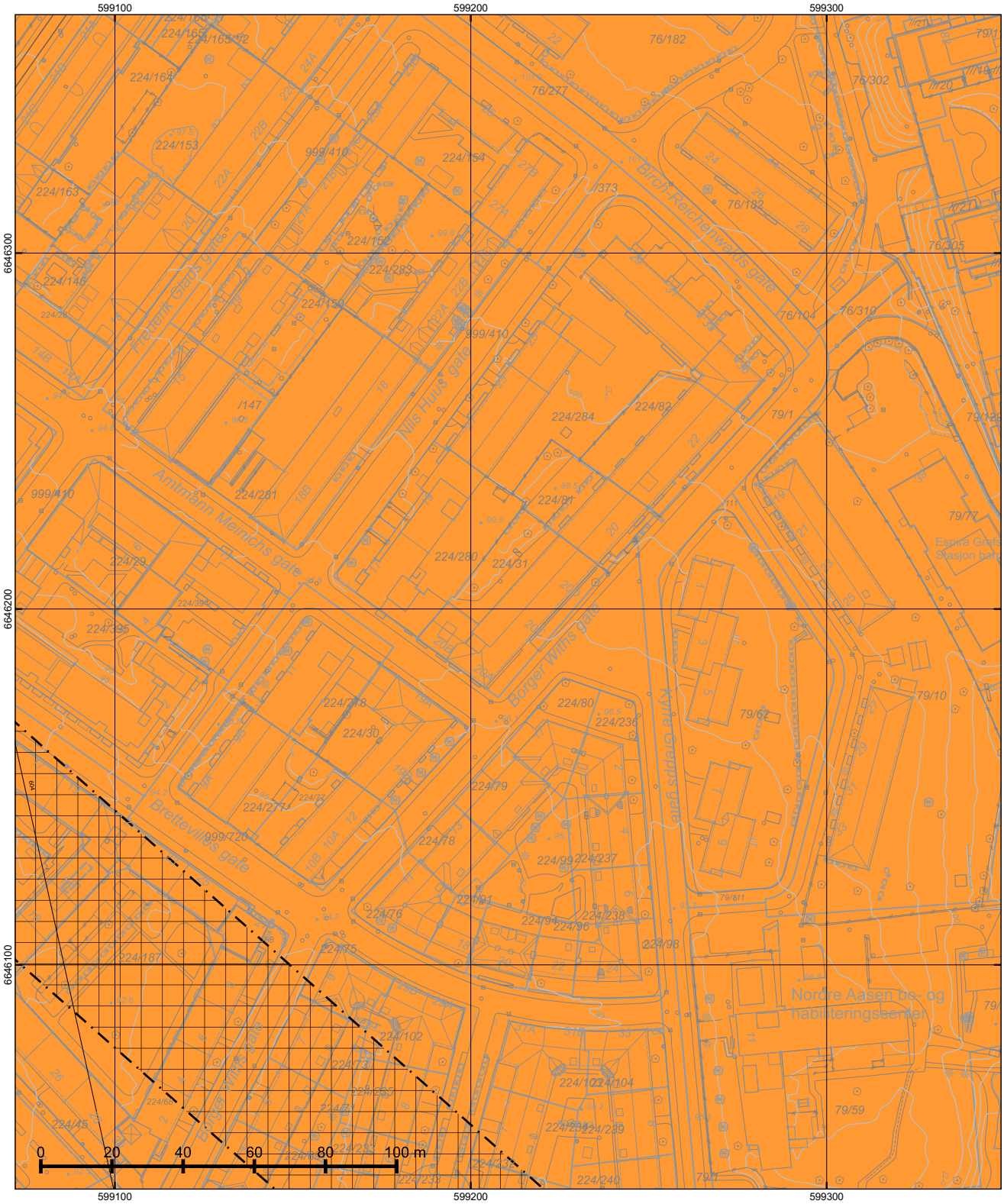
Søppel
Alt søppel skal pakkes godt inn, slik at lukt og søl unngås. Ting med flytende innhold må ikke kastes i sjakten. Det er kun anledning til å kaste vanlig husholdningsavfall – annet avfall må man selv kvitte seg med ved gjenbruksstasjon/avfallsstasjon. Papir skal kastes i egne containere. Avfall skal ***ikke*** plasseres ved siden av containerne.

Papircontainer
All papp og papir skal brettes trykkes godt sammen før det legges i containeren. Man skal **IKKE** legge avfallet i plastposer og så kaste det i containeren – da er det ikke lenger noe poeng med resirkuleringen og i den sammenheng kan også sies at isopor ikke er papiravfall.
Har man ekstra mye pappavfall må man dessverre oppbevare dette i bod til container blir satt ut ved vårdugnad, selv kjøre det bort på gjenbruksstasjon eller forsøke å kaste litt etter hvert.

Husdyr
Det er anledning til å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere. De som ønsker å ha husdyr må på forhånd søke styret om tillatelse i det enkelte tilfelle. Tillatelse gis kun for kurante husdyr av fredelig karakter som det er tillatt å ha i Norge.
Dersom husdyret viser seg å være til utilbørlig sjenanse for andre beboere, kan styret trekke tillatelsen tilbake. Vedkommende eier plikter i så fall å kvitte seg med dyret eller flytte fra eiendommen.
Husdyr må ikke luftes på gårdsplassen, og de må føres i bånd på selskapets eiendom.

Fellesarealer og gårdsrom
Gårdsrom og selskapets øvrige fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring. Dersom man likevel midlertidig er nødt til å hensette enkelte ting skal disse merkes med kontaktinfo og tidspunkt for fjerning.
Sykler skal plasseres i sykkelstativene og man oppfordres til å oppbevare sykkel i kjeller/bod dersom man ikke bruker den ofte da det er begrenset med plass på stativene.
Banking av tepper o.l. kan foretas i tiden kl 08.00 – 20.00 på bankestativene.
Dersom man benytter uteplassen rydder man og tørker av bordet etter seg. Det ville også være til stor hjelp dersom alle gikk inn for å hjelpe til med vanning av blomsterurner, renhold av utemøblemanget ved behov og på eget initiativ bidra til den generelle trivsel i gården :o)

Generelt
Det henvises for øvrig til at gårdens beboere viser generelt hensyn til hverandre.
Det gjøres oppmerksom på at brudd på husordensreglene kan tjene som grunnlag for heving av kontrakten med borett i gården.
Leieboerne har i det hele tatt å rette seg etter den alminnelige husorden som selskapet til enhver tid fastsetter, også i punkter som ikke er nevnt spesielt i husordensreglene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

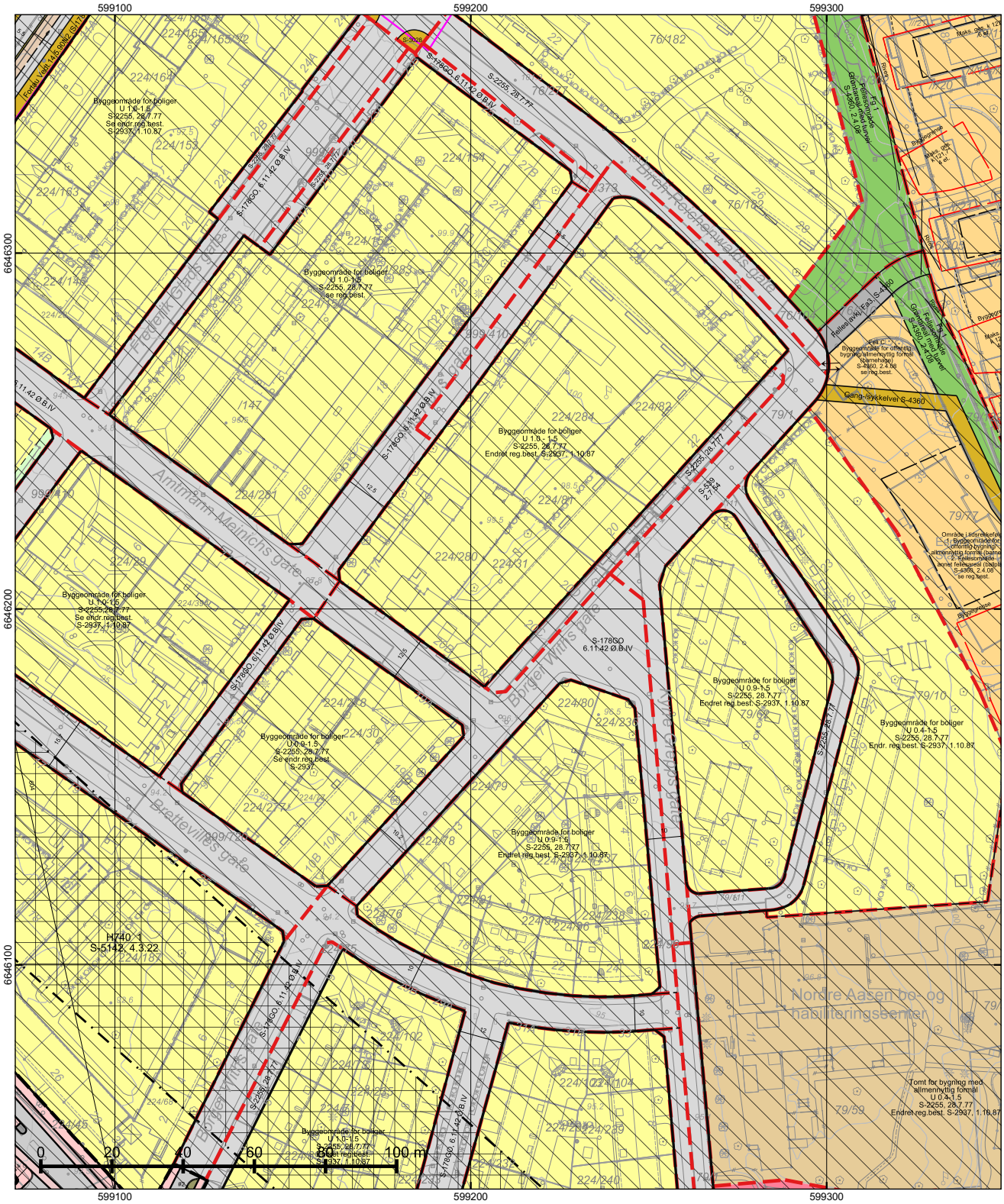
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155245/ 86529508
Deres ref.:
Adresse: Amtmann Meinichs gate 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/31

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

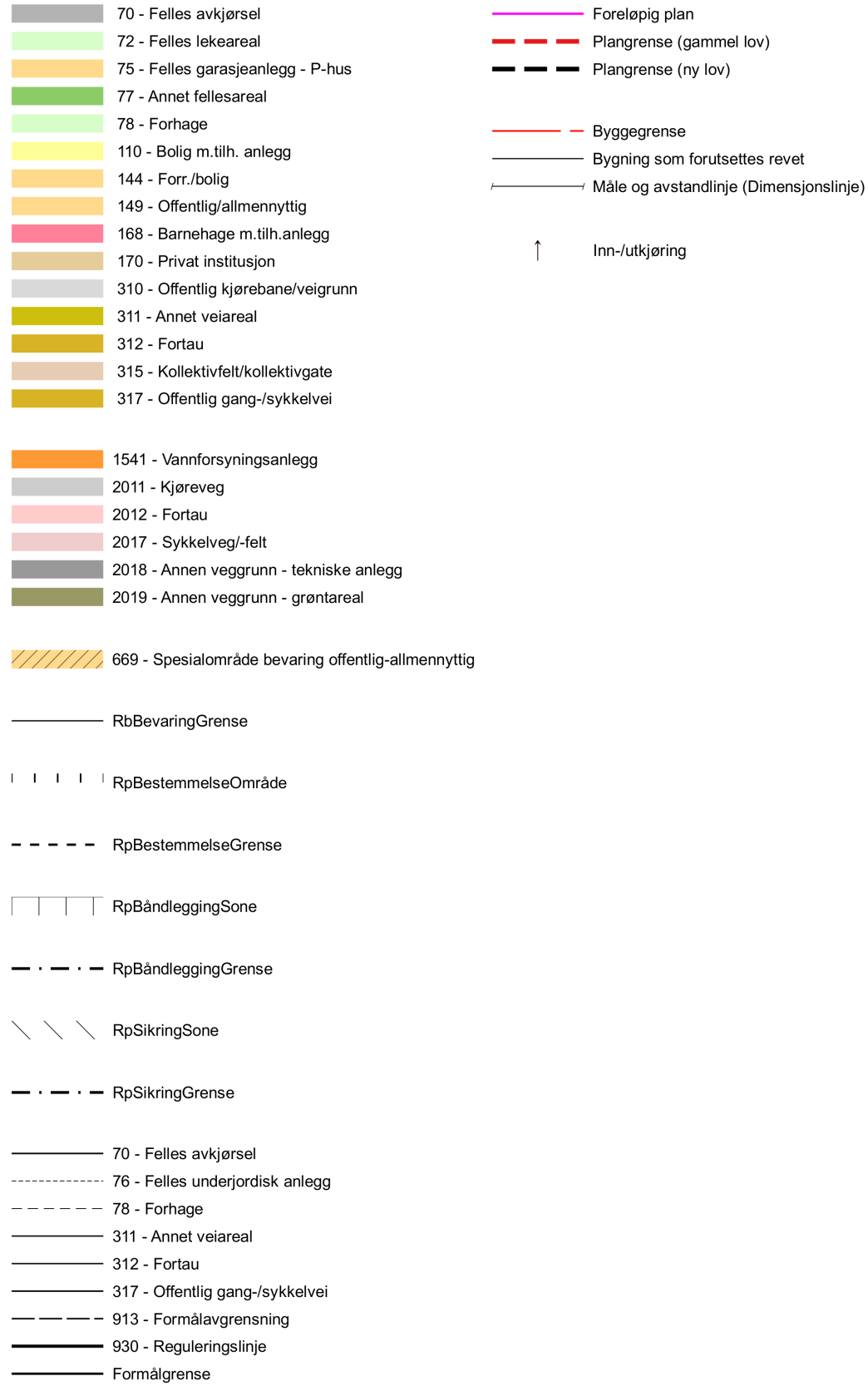
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

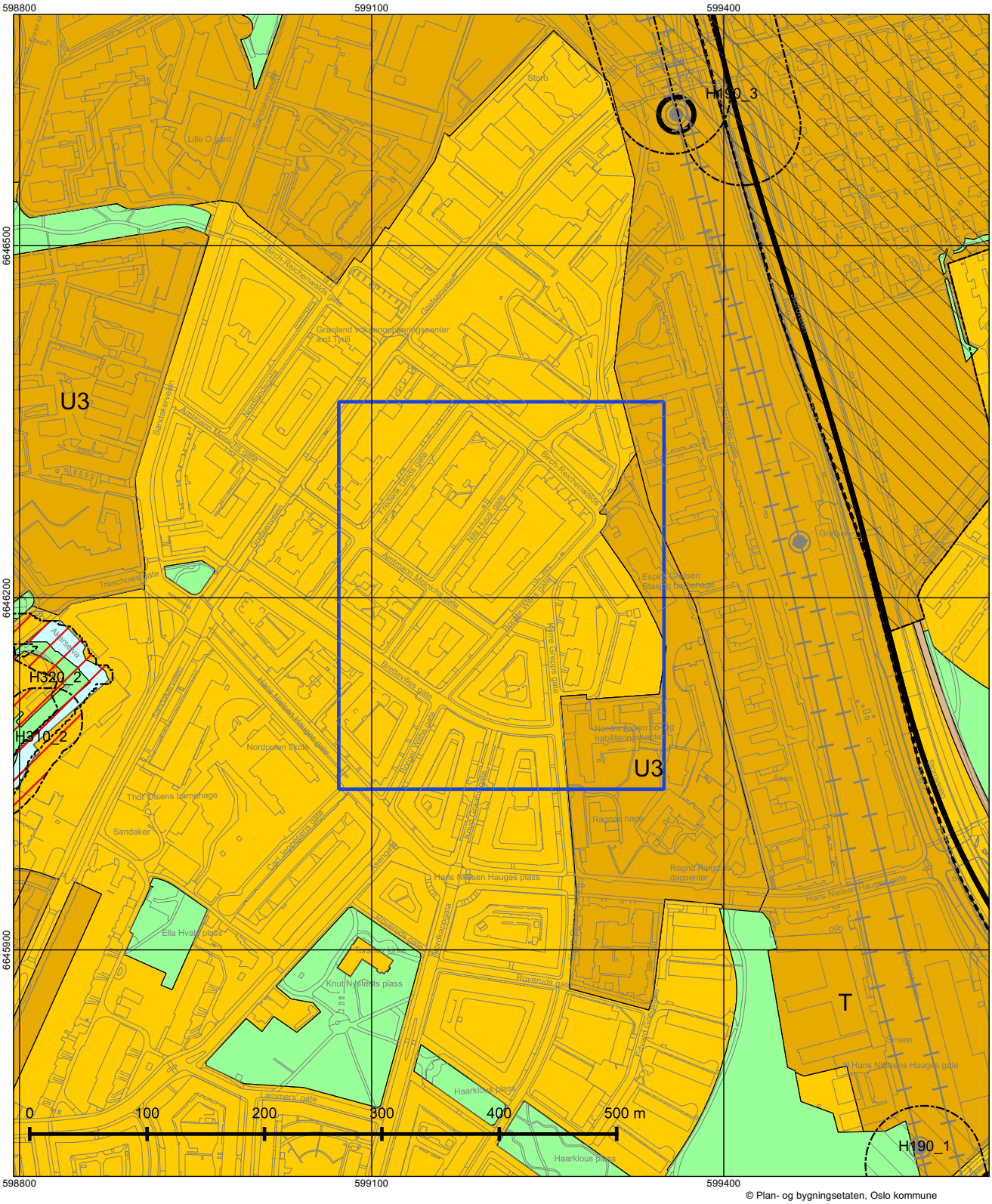
PlottID/Best.nr: 155245/ 86529508
Deres ref.:
Adresse: Amtmann Meinichs gate 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/31

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)





Oslo

Dato: 27.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155245/86529508
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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

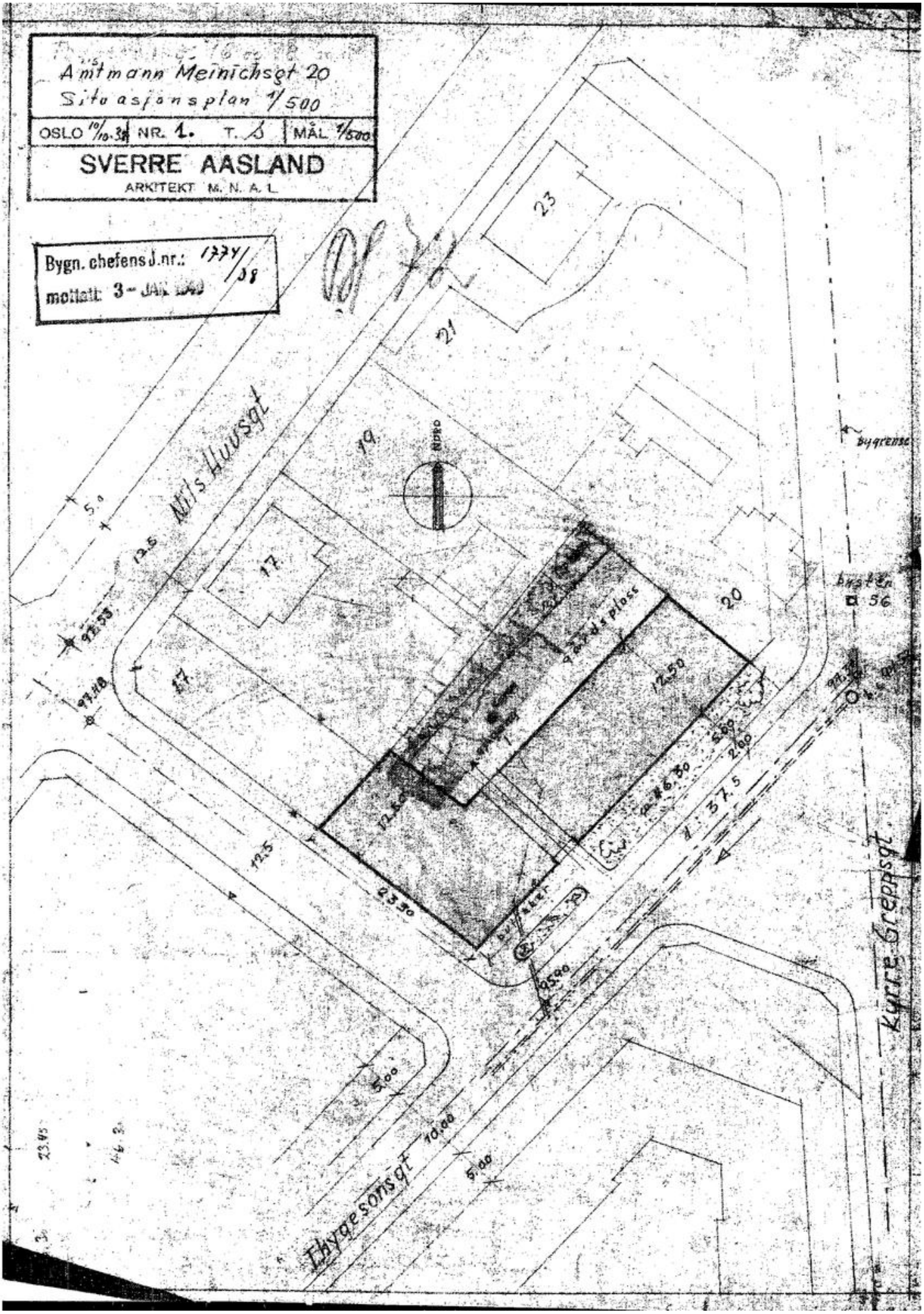
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

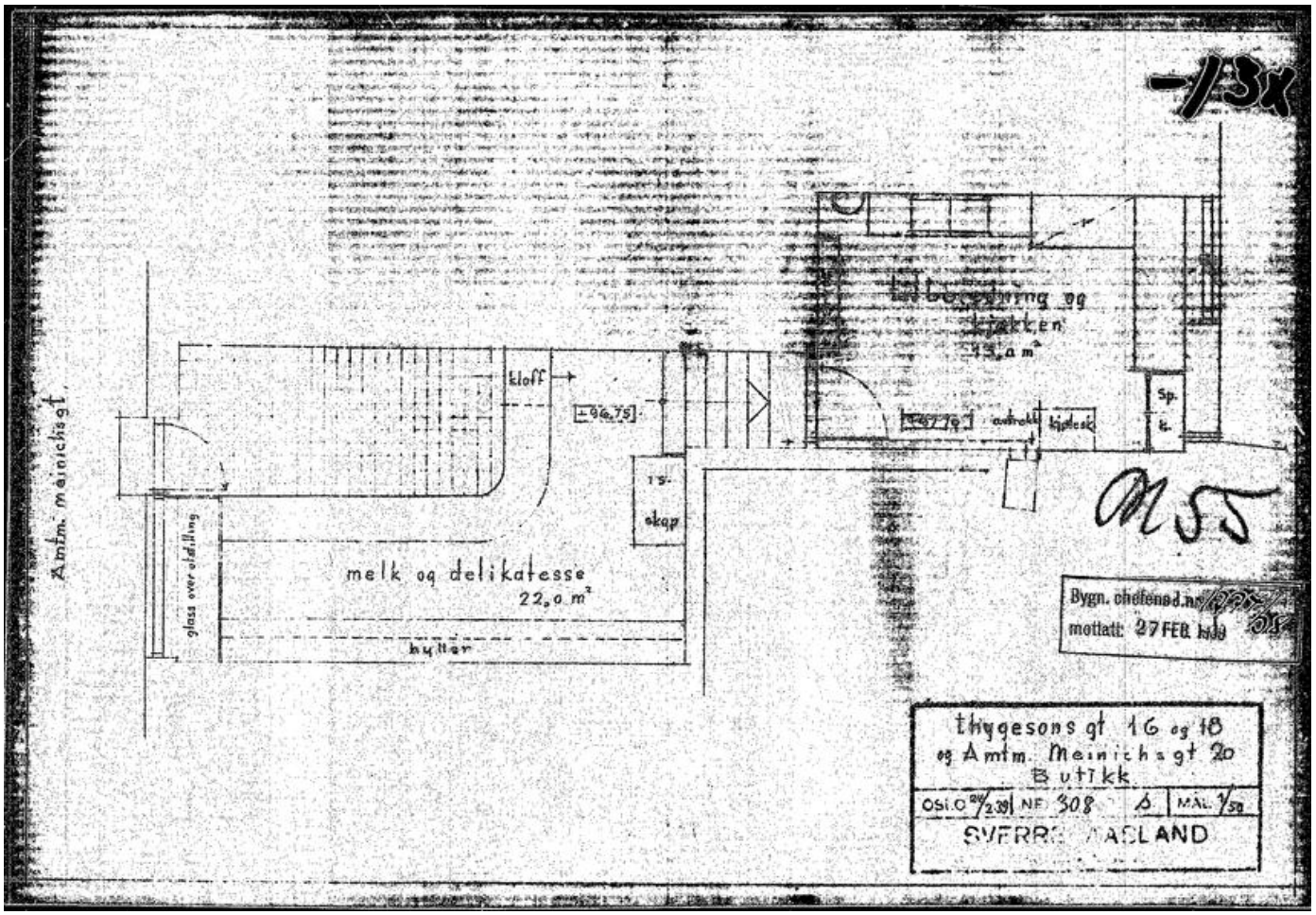
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

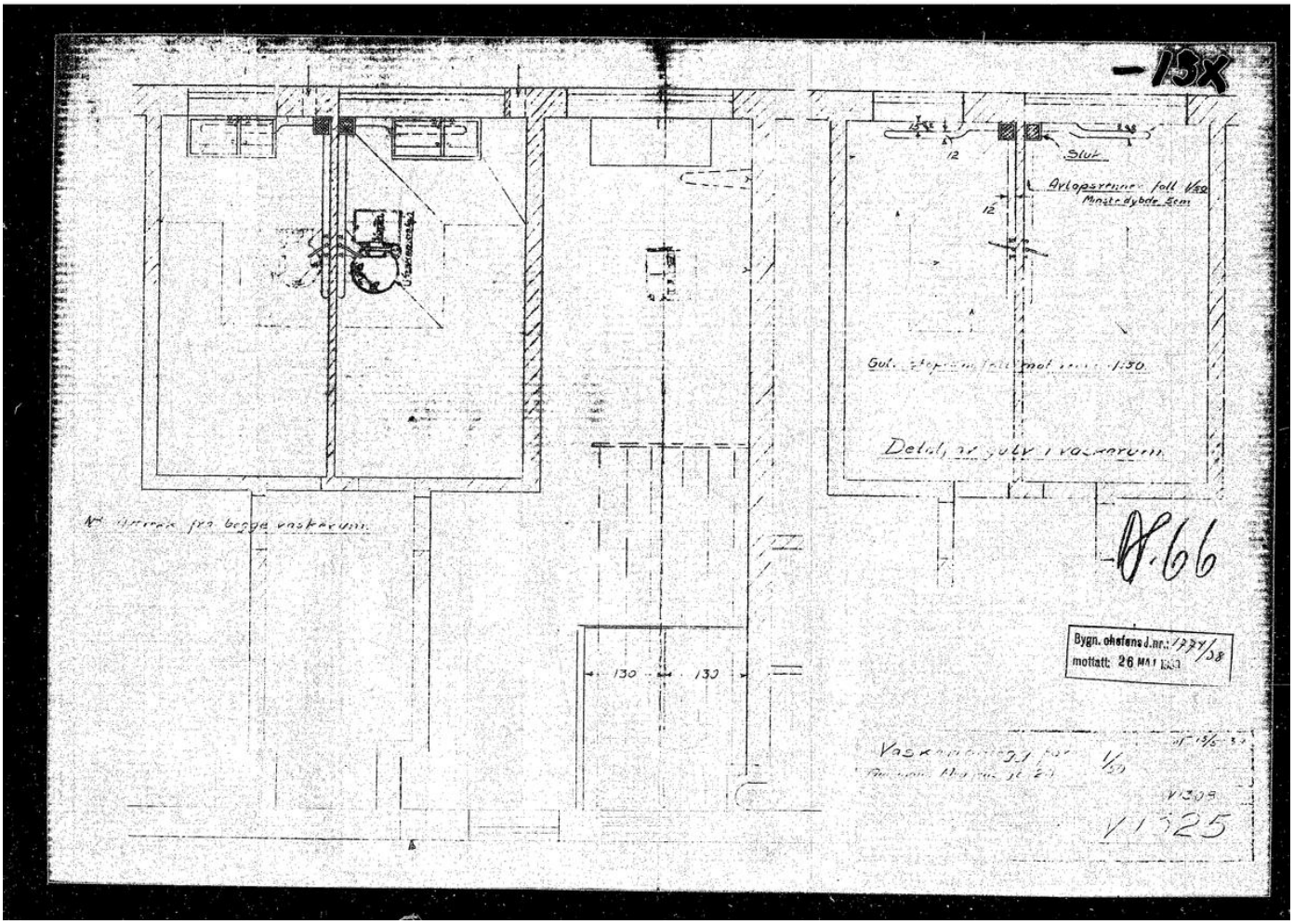
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

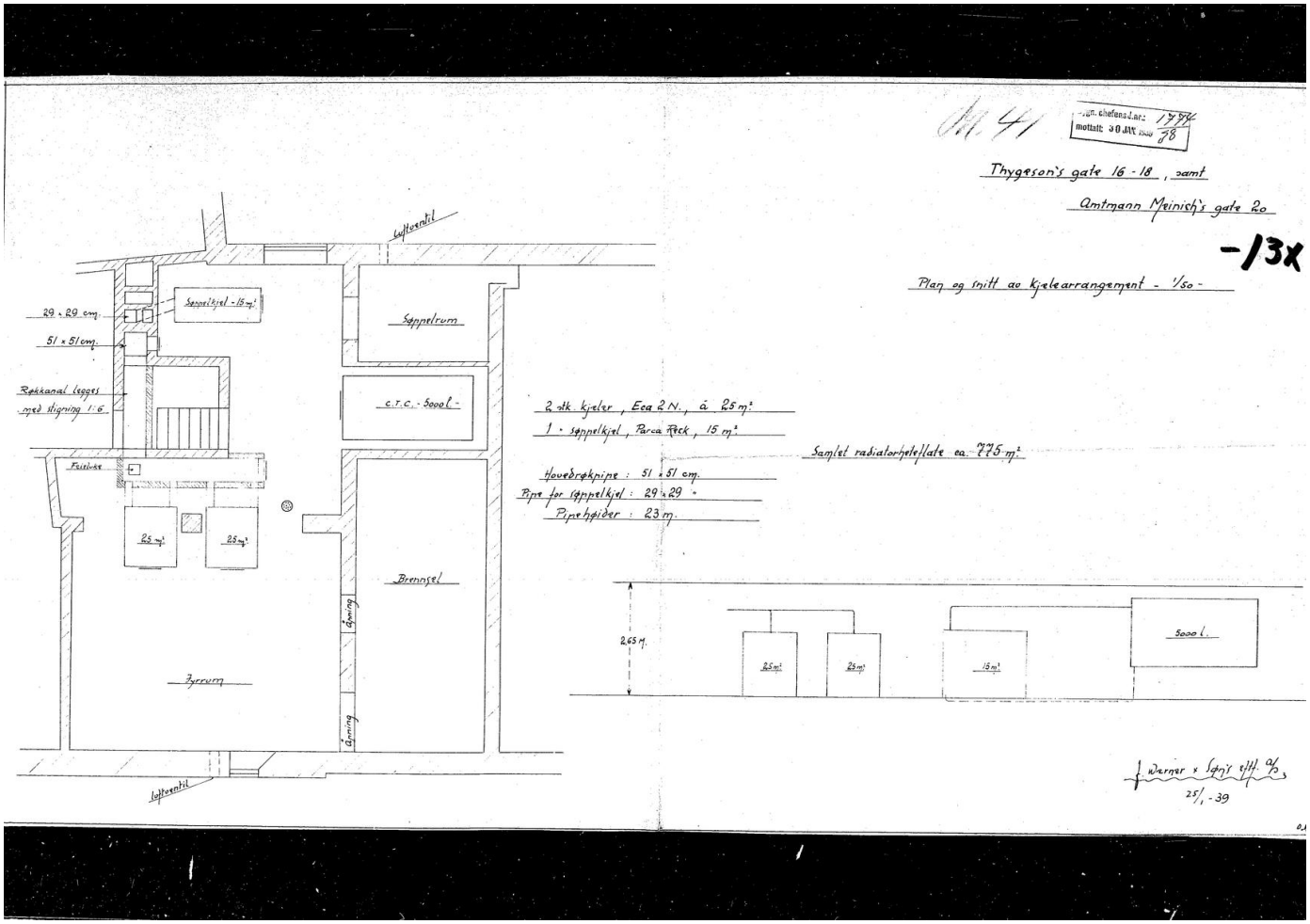
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

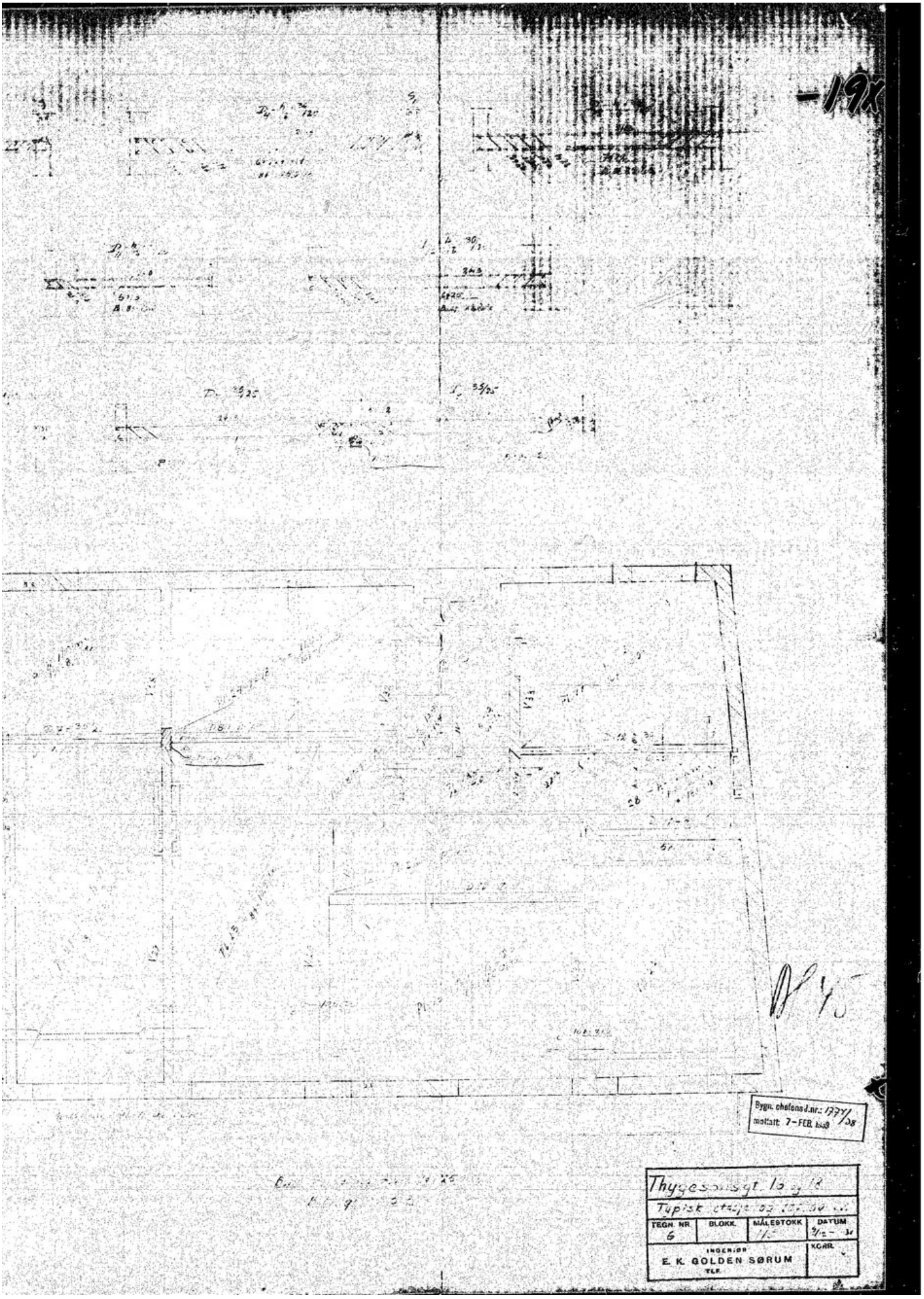
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

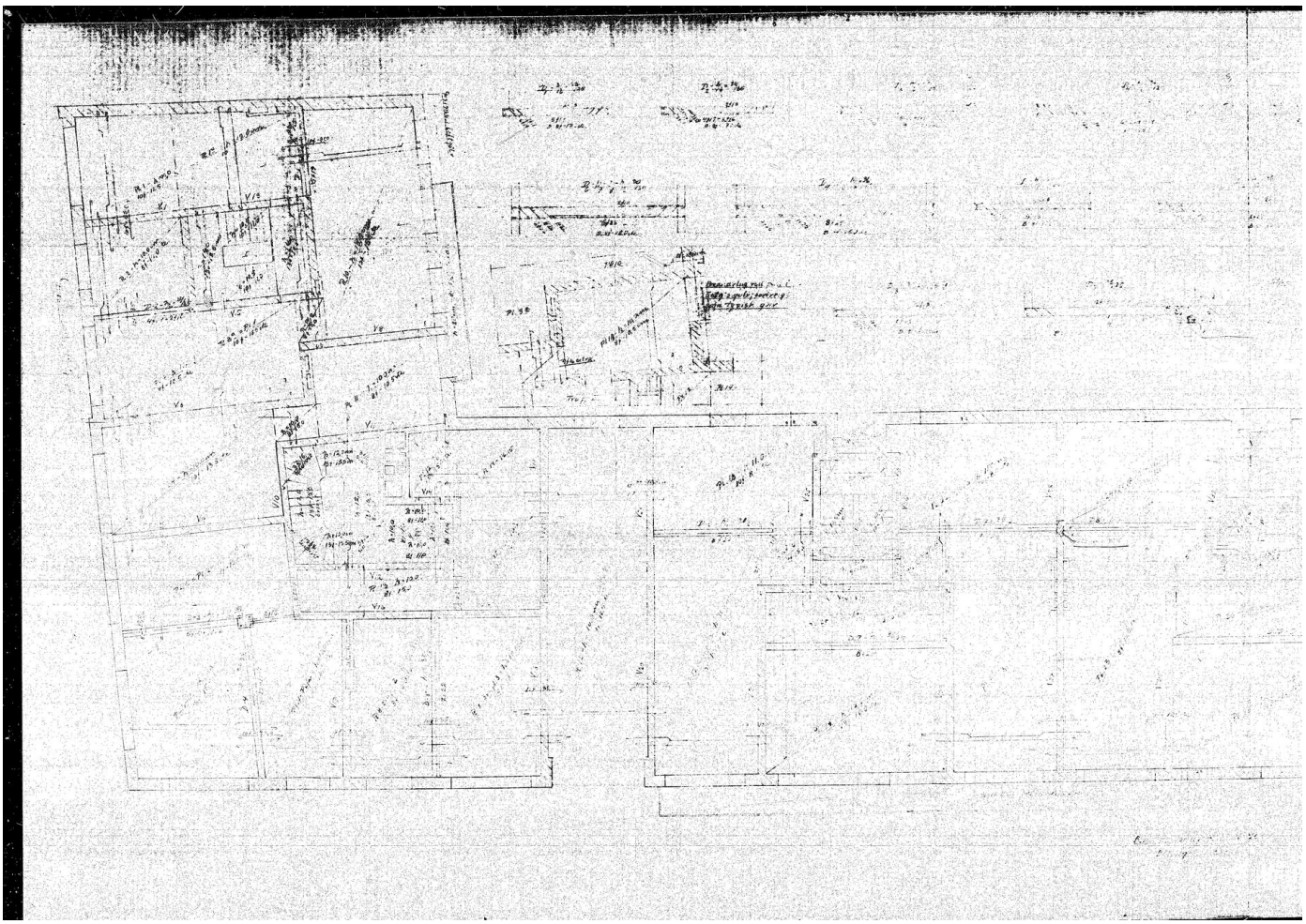

Amtmann Meinichsgt 20
Situasjonsplan 1/500
OSLO 10/10.38 NR. 1. T. 5 MÅL 1/500
SVERRE AASLAND
ARKITEKT M. N. A. L.
Bygn. chefens j.nr.: 1774/38
mottatt: 3 - JAN
Nils Juulsgt
Kyrre Grepps gt.
Thygesens gt
Byggrense
Nabo
Lysten
23
21
19
17
20
12,50
12,5
5,00
10,00
23,30
37,5
2,60
5,90

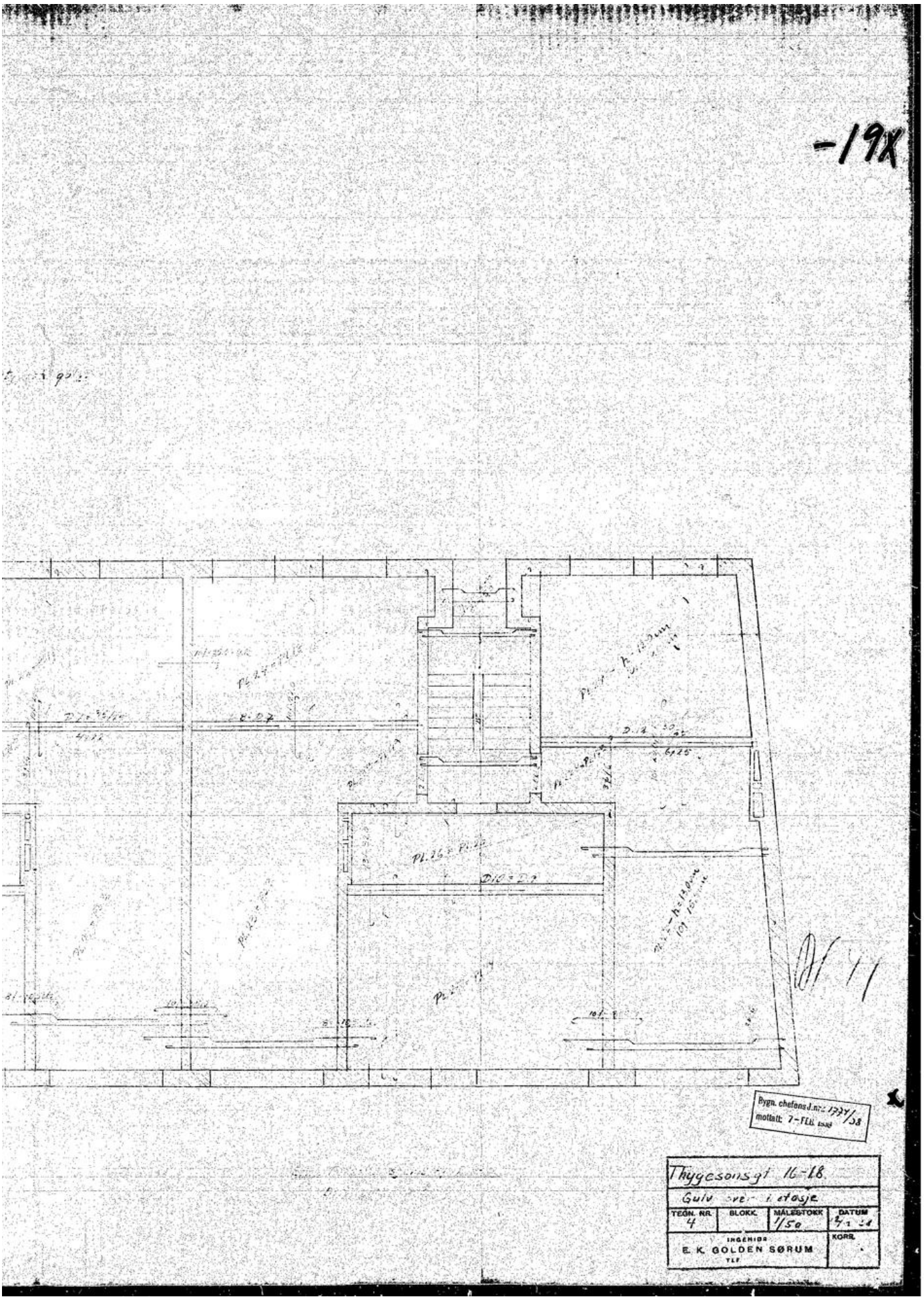

-/3x
Amtm. Meinichsgt.
kloff
melk og delikatesse
22,0 m²
glass over oldfling
skap
Sp.
Bygn. ordførend
mottatt: 27 FEB
thygesons gt 16 og 18
og Amtm. Meinichsgt 20
Buttkk
SVERRE

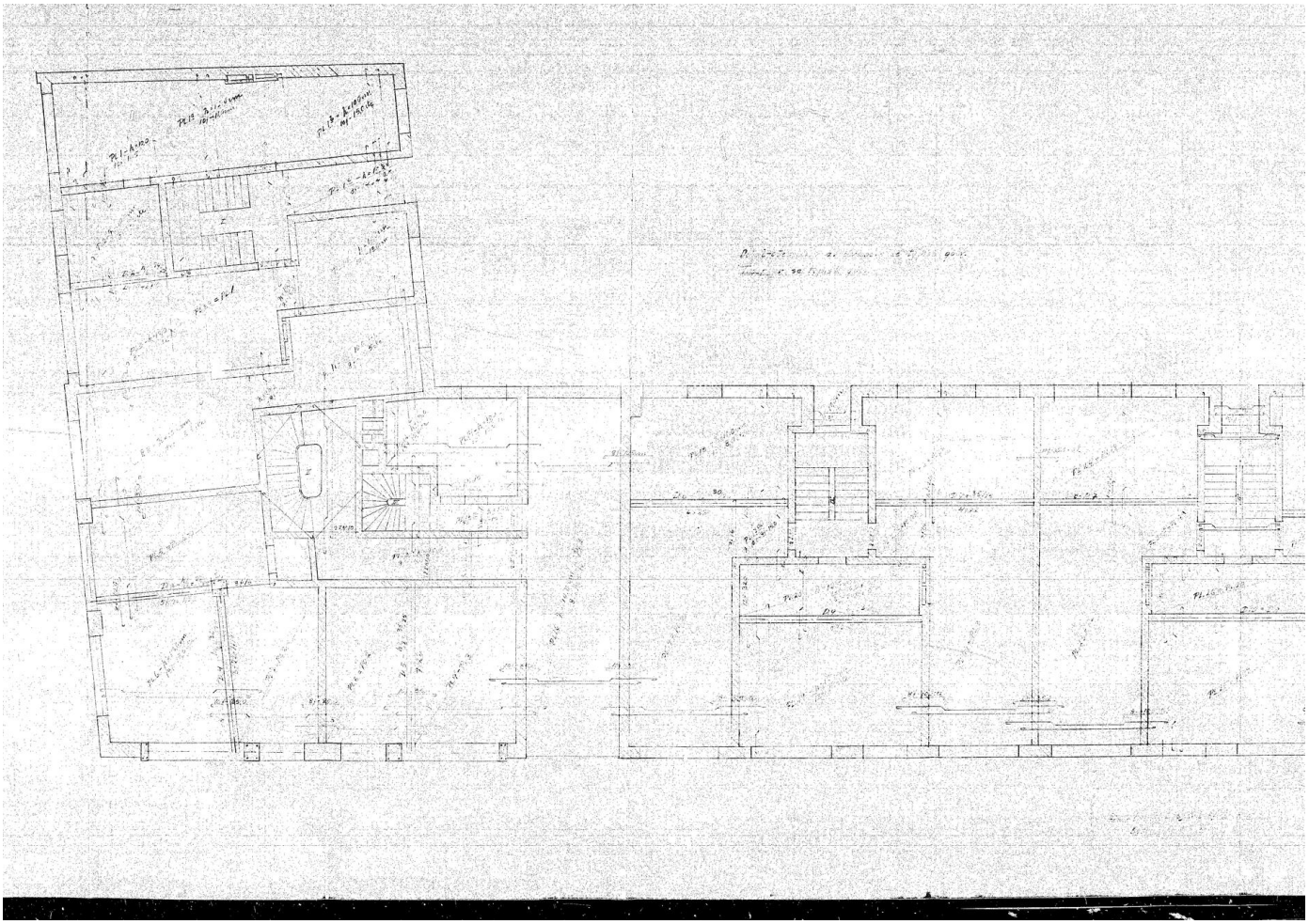

-13X
12
Slut
Avløpsrenne i fall 1/50
Maks dybde 2cm
12
Gul. flisene i fall mot ... 1:50
Detalj av gulv i vaskerom
Nr. 11 mrk fra begge vaskerom.
130
130
Bygn. chefens j.nr.: 1227/38
mottatt: 26 MAI 1938
V 1325

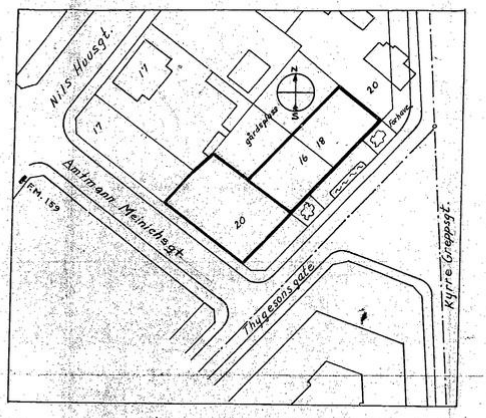

Thygeson's gate 16 - 18, samt
Amtmann Meinich's gate 20
-13x
Plan og snitt av kjelearrangement - 1/50 -
Luftventil
Sagflis-kjel - 15 m²
29 x 29 cm.
51 x 51 cm.
Røkkanal legges med stigning 1:6
Sagflisrum
C.T.C. - 5000 l. -
Fyrdør
25 m²
25 m²
Brennsel
Fyrrum
Åpning
Åpning
Luftventil
2 stk kjeler, Eca 2 N., à 25 m²
1 - sagflis-kjel, Parca Peck, 15 m²
Samlet radiatorbeteflate ca. 775 m²
Hovedrøkpipe: 51 x 51 cm.
Pipe for sagflis-kjel: 29 x 29 "
Pipehøider: 23 m.
2,65 m.
25 m²
25 m²
15 m²
5000 l.
Werner x Sagv ettf. a/s
25/1 - 39


Bygn. chefens d.nr.: 1777/38
mottatt 7-FEB 1938
Thygesonsgt 12 og 14
Typisk etasje og
TEGN. NR. 6
BLOKK.
MÅLESTOKK 1/
DATUM 9/12 - 37
INGENIØR
E. K. GOLDEN SØRUM
TLF.
KONTR.




-19X
Bygn. chefens J.nr.: 1737/38
mottatt: 7-FEB
Thygesonsgt 16-18.
Gulv over 1. etasje.
TEGN. NR. 4
BLOKK.
MÅLESTOKK 1/50
DATUM
INGENIØR E. K. GOLDEN SØRUM TLF
KORR.





SITUASJON 1:500



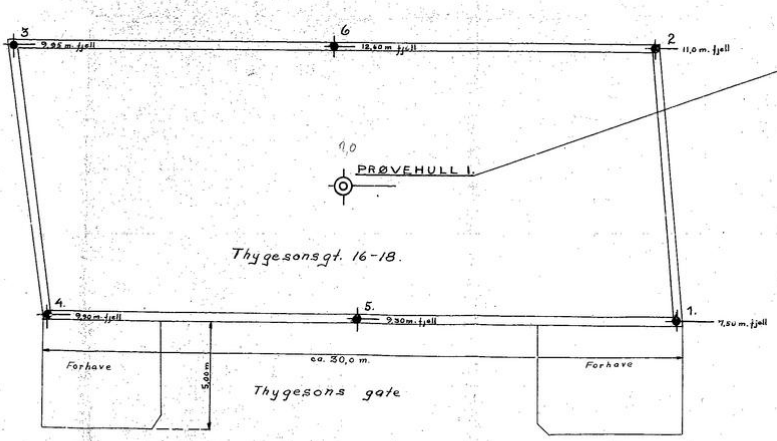
PRØVEHULL 2 OKT. 1938.

JORDART	Dyp m	Vanninnh. % tørrstoff	H_3	H_1	F	K	pH	Anm
Fylling: sand-grus	2	25,3	28,8	0,299				
Sand og stolpeleire, grus	3	12,7	14,5	943		0,63	7,0	*)
Leire	4	29,3	34,3	96	20,2	3,4	0,70	4,6
" m/sand-grus	5	21,6	27,5	187	24,8	3,2	0,25	8,2
" "	6	19,9	24,9	193	34,6	3,0	0,33	8,2
" m/grus	7	19,4	24,0	193	34,6	2,8	0,41	8,2
" "	8	17,0	20,7	76	31,3	2,4	0,40	8,0

*) Meget vanskelig å kvesne ned, vann- og sandinnhold på 2 m. skriver seg vesentlig fra opplaborringen.

Måtte øyke isprøvene på 3 m.
Meget hårdt sandlag fra 8,05 - 10,30 m.
Inkvarrent fjell på 10,30 m.

PLAN 1:150
OKT. 1938



SITUASJON 1:100
Aug. 1938

PRØVEHULL 1. Aug. 1938

JORDART	Dyp m	Vanninnh. % tørrstoff	H_3	H_1	F	K	P_H	Anm.
Stolpeleire m/grus og sandstag	2	15,2	17,9	1140	–	–	0,98	–
" " m/sand	3	20,8	25,0	524	13,7	3,4	0,35	5,9
Leire m/sand og sandslaen	4	24,5	29,6	389	12,0	4,7	0,44	6,5
" " "	5	20,1	25,7	137	19,2	2,8	0,33	7,8
" "	6	26,1	35,2	61	6,2	3,4	0,18	8,0
" sandholdig m/sandslag	7	17,9	21,7	58	10,4	2,2	0,16	7,8
" " "	8	16,6	19,9	137	28,4	2,3	0,32	–
(Dypere bure sand)								

BETEGNELSER:

H_3 = RELATIV HOLDFASTHET NAT. LEIRE
H_1 = " " OMRØRT "
F = " FINHETSTALL
K = KOHESJON (K_g pr. cm)
P_H = SURHETSGRAD.

X/y-Z BORRHULL
PRØVEHULL
X = KÅTE TERENG
y = " FJELL
Z = DYBDE TIL FJELL
F.M. 159, KÅTE 24,597. UTG. PKT. FOR HØIDENE.

GRUNNUNDERSØKELSE
AV
THYGESONSGATE 16-18, MEINICHS-GATE 20

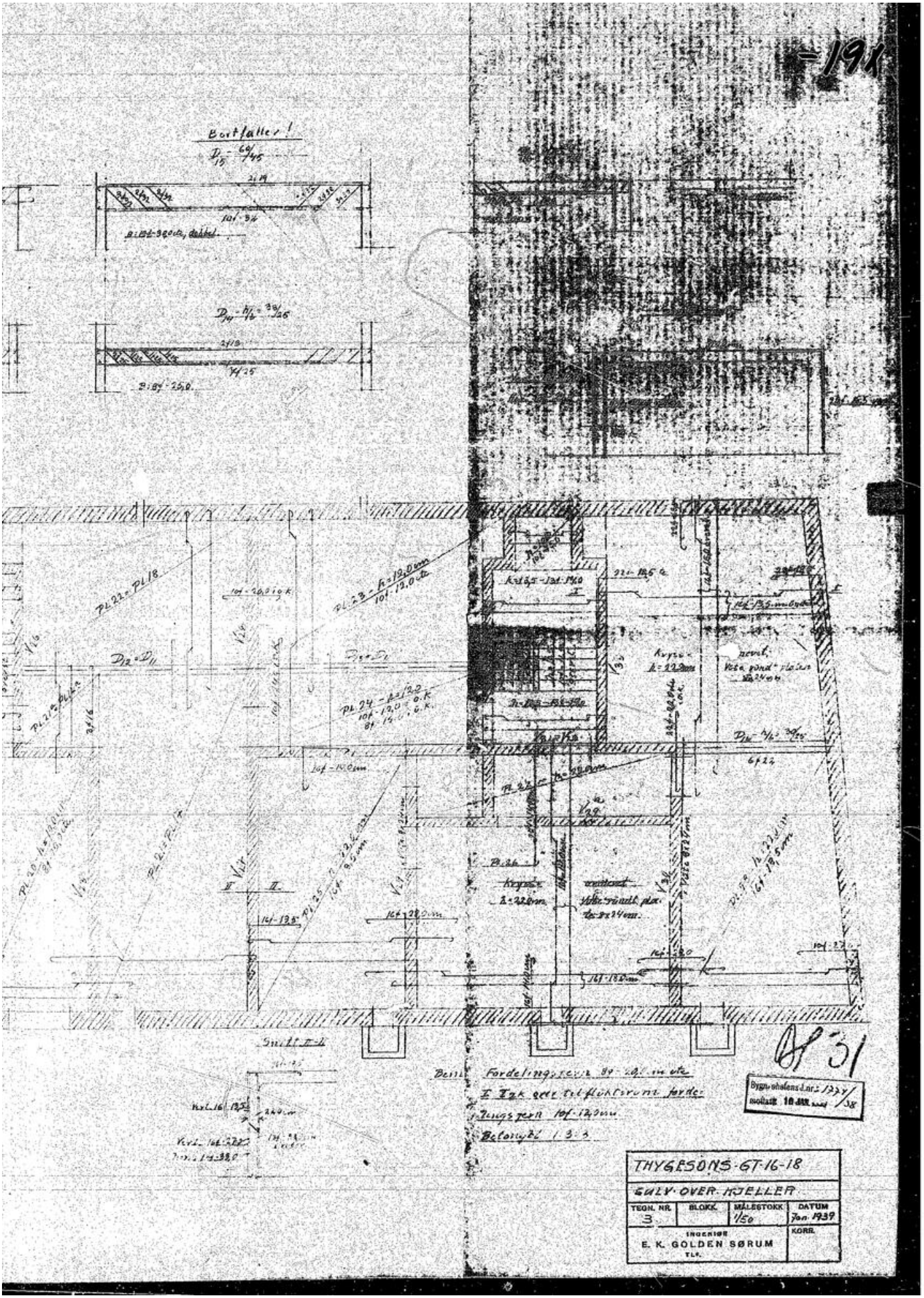
M. 1:100 og 1:500
M. 1:150

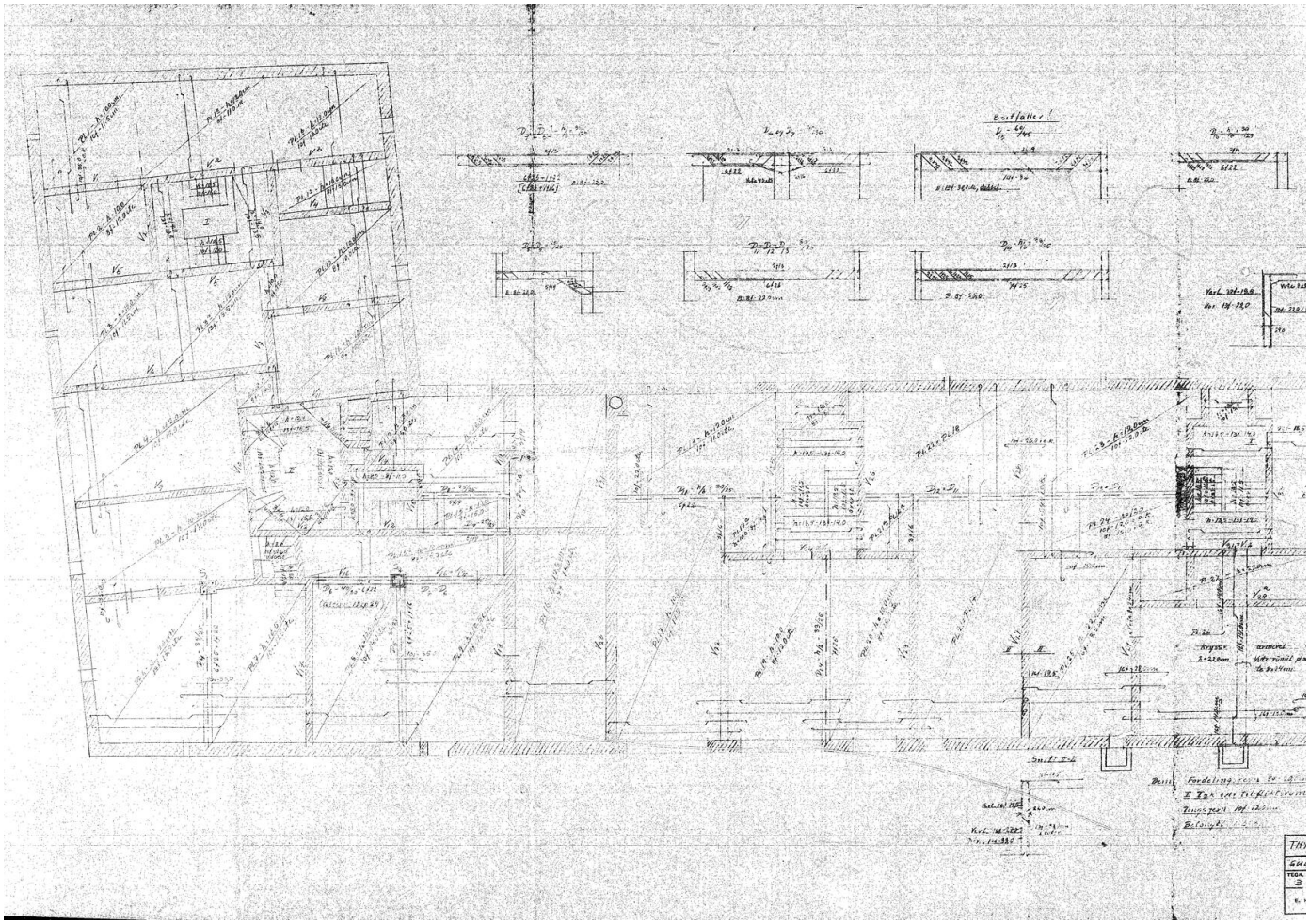
Aug. 1938.
OKT. —

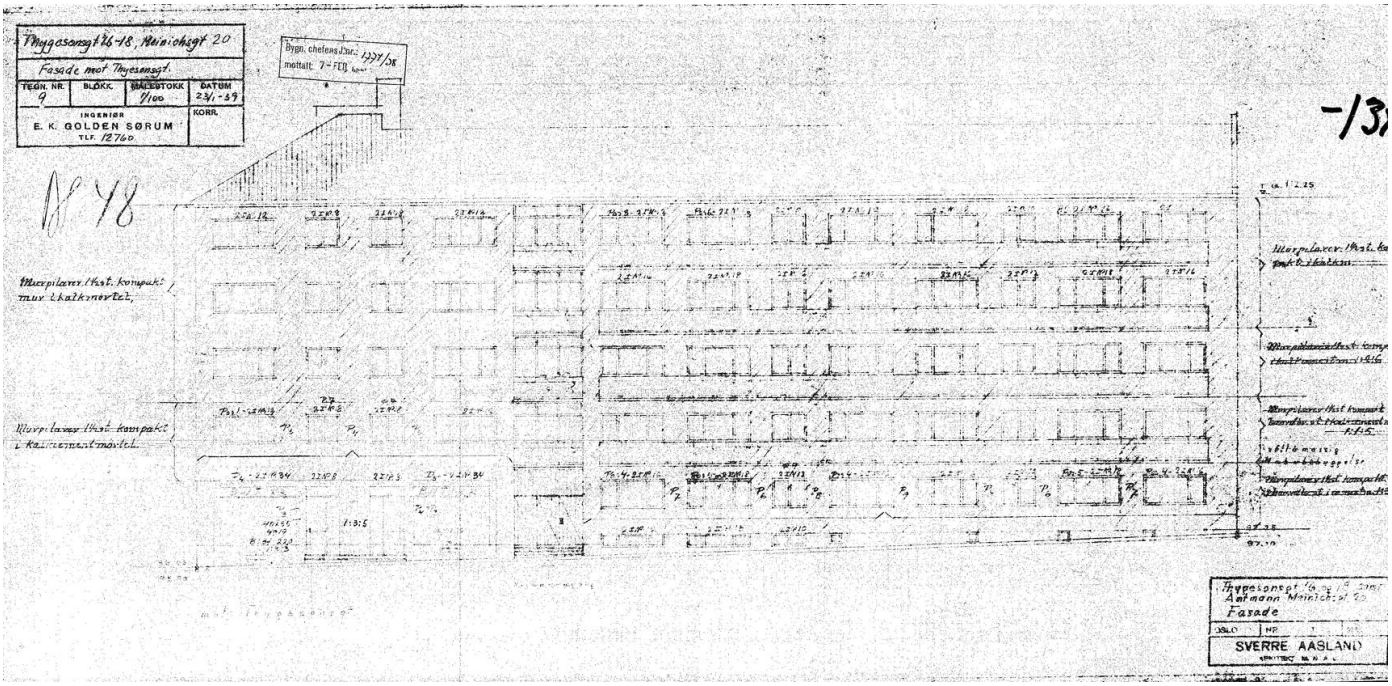
Bj. Haugstad.
M.i.L.E.

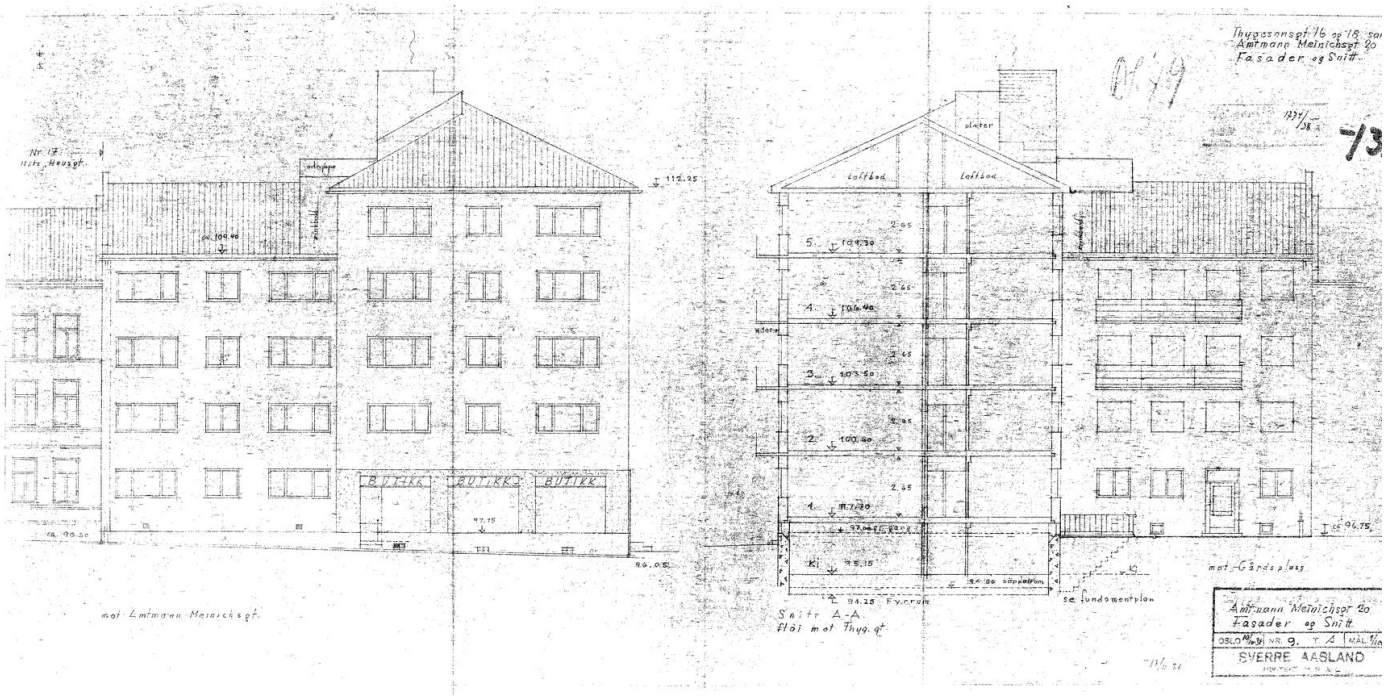
Bygn. tilsyns kont. mottatt 13. JAN. 1939

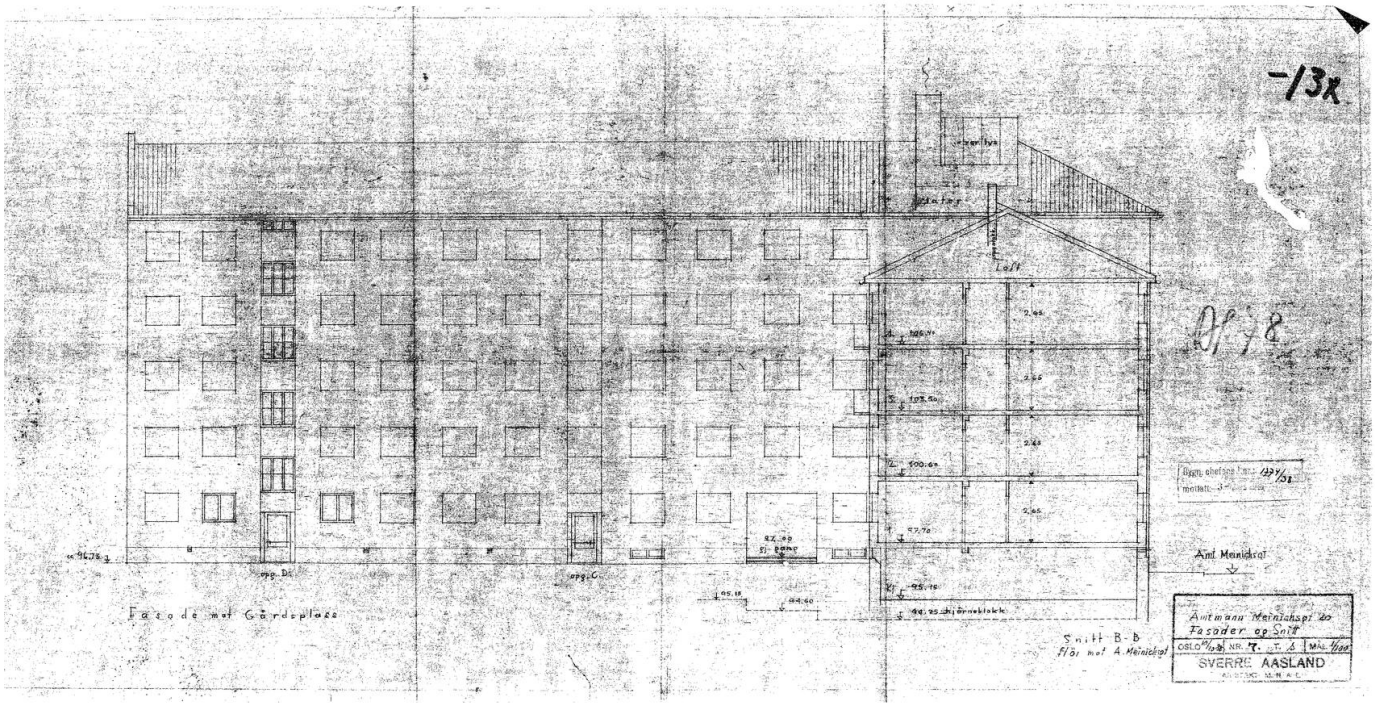
-19x

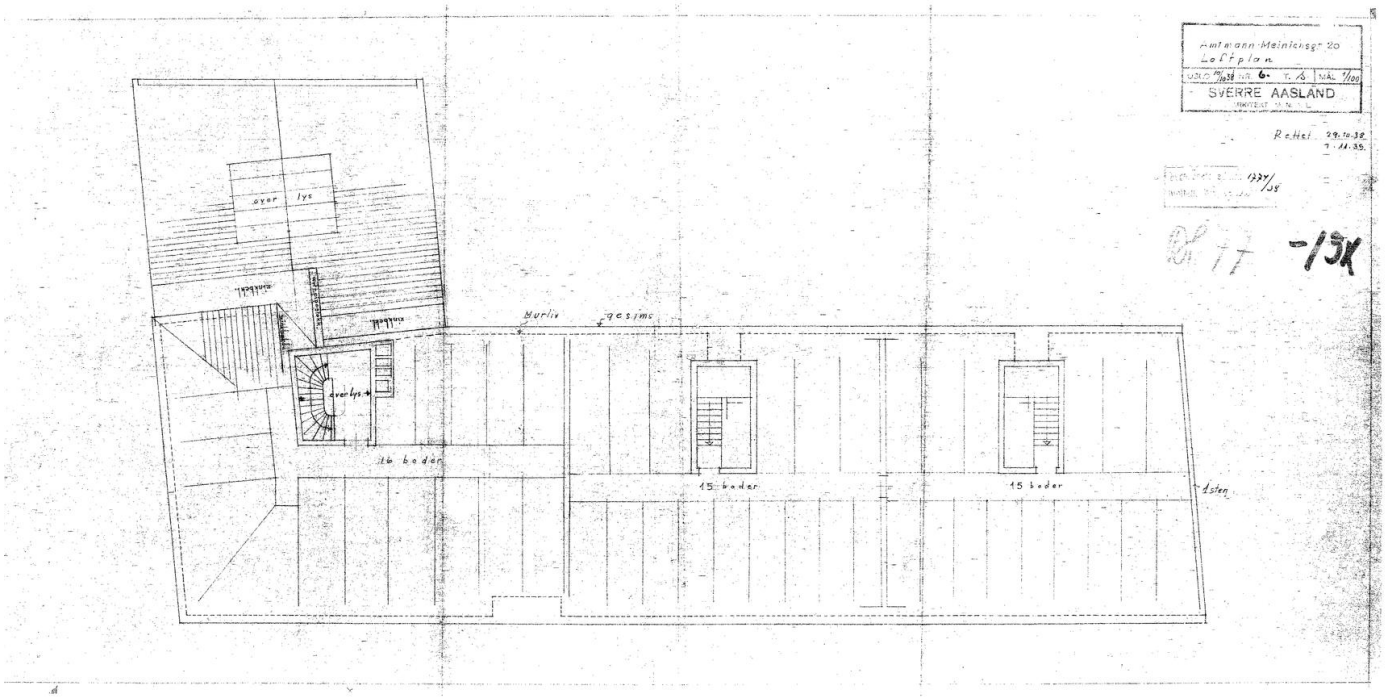

Bortfaller!
THYGESONS-GT-16-18
GULV OVER KJELLER
TEGN. NR. 3
BLOKK
MÅLESTOKK 1/50
DATUM Jan. 1939
KORR.
INGENIØR E. K. GOLDEN SØRUM TLF.

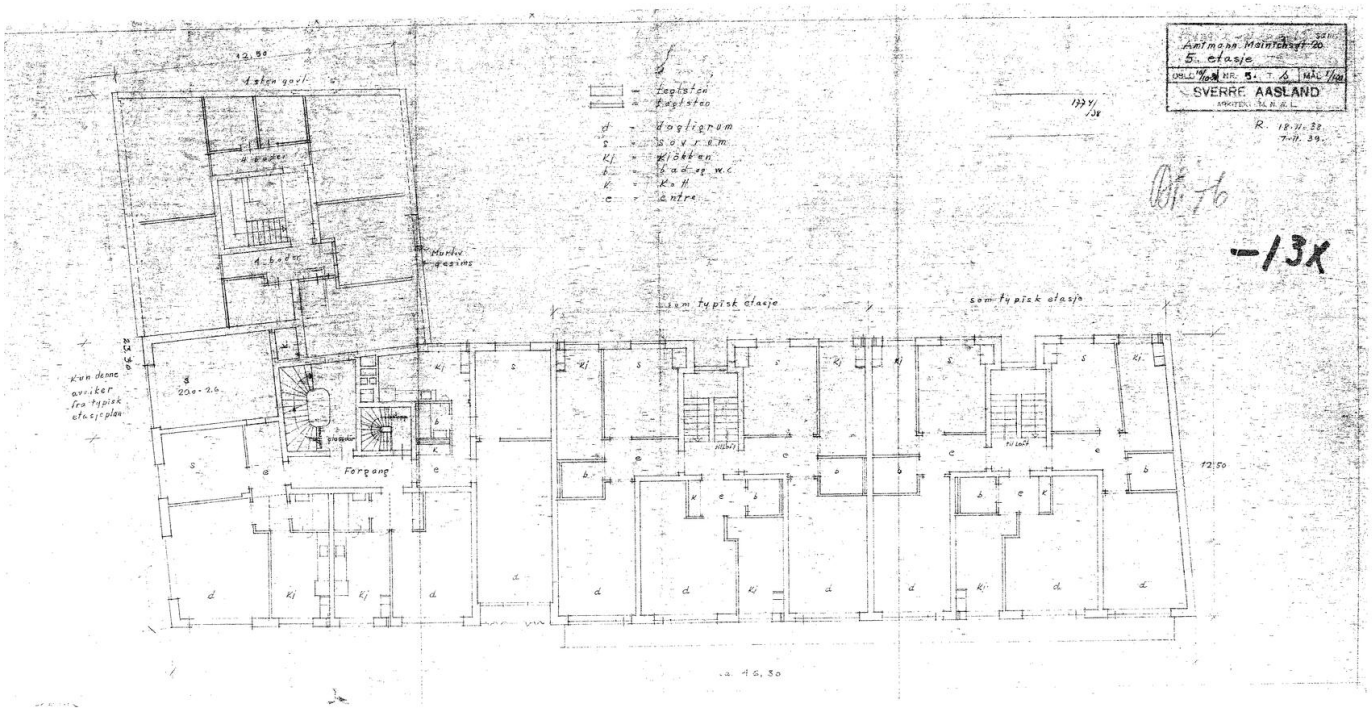


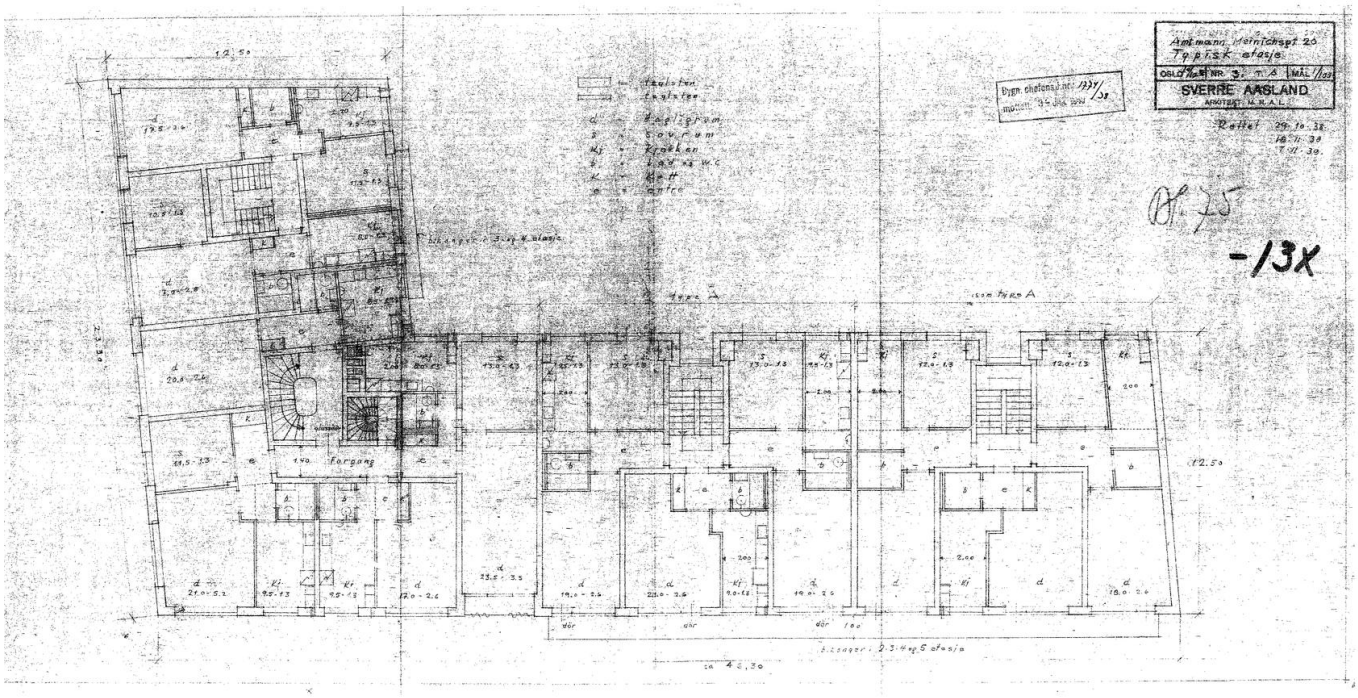

Thyges gt 16-18, Meinichsgt 20
Fasade mot Thyges gt.
TEGN. NR. 9
BLOKK
MÅLESTOKK 1/100
DATUM 23/1-59
INGENIØR
E. K. GOLDEN SØRUM
TLF. 12760.
Bygn. chefens kont. mottatt: 7 FEB 1959
Murpl. lever i fast kompakt mur i kalksementmørtel
Murpl. lever i fast kompakt i kalksementmørtel
Thyges gt 16-18 / Meinichsgt 20
Fasade
SVERRE AASLAND

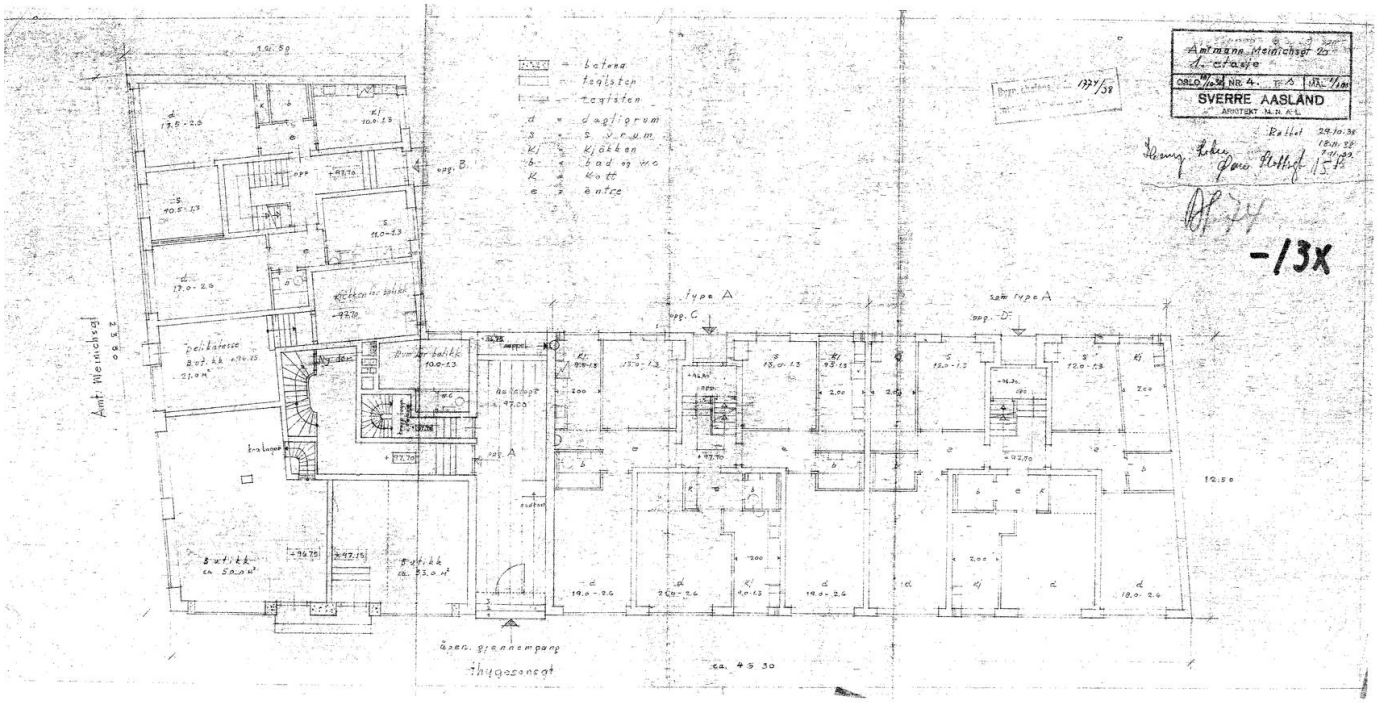

Thygesonsgt 16 og 18, sam
Ammann Meinichsgt 20
Fasader og Snitt
Nr 17
Utfra Heisgt
elevasjon
BUTIKK
BUTIKK
BUTIKK
mot Ammann Meinichs gt.
Snitt A-A
Fløi mot Thyg. gt
Loftlem
Loftlem
5.
4.
3.
2.
1.
K.
Fyrrom
se fundamentplan
mot Gårdsplass
Ammann Meinichsgt 20
Fasader og Snitt
OSLO
NR. 9.
SVERRE AASLAND

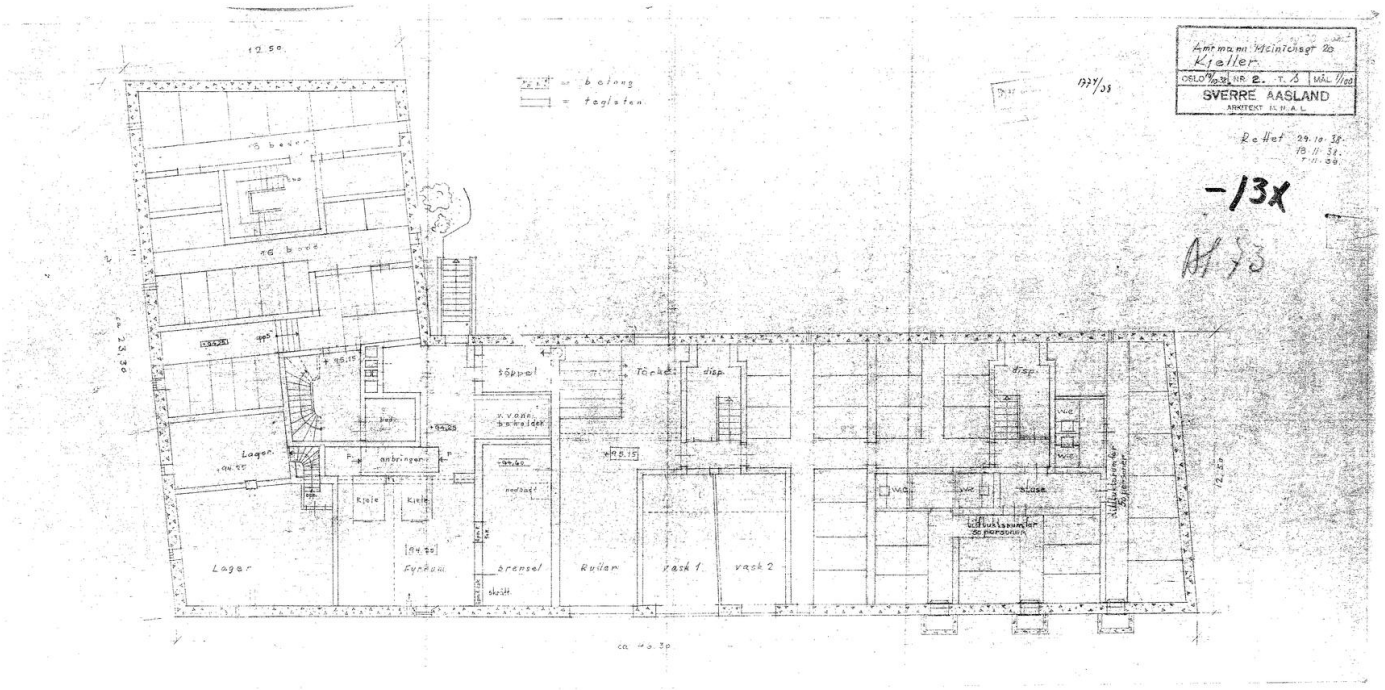

-13x
Loft
Fasade mot Gårdsplass
Snitt B-b
Aml Meinichsgt
Antmann Meinichsgt 20
Fasader og Snitt
SVERRE AASLAND


Rintmann-Meinichsg.20
Loftplan
SVERRE AASLAND
Rettet 29.10.38
7.11.38.
1227/38
-15K
Murliv
gesims
overlys
overlys
16 boder
15 boder
15 boder
østen


Antmann Maintenance
5. etasje
SVERRE AASLAND
R. 18.11.38.
7.11.39.
-13x
Forgang
som typisk etasje
som typisk etasje


Amtmann Hernichsgt 20
Typisk etasje
SVERRE AASLAND
ARKITEKT M.N.A.L.
Rettet 29.10.38
18.11.38
17.VI.39.
Byggn. tilsyns jnr. 1331/38
Murmr. 95 ihht bygn
-13K
Kaldtrom
Varmtrom
Soverom
Kjokken
Bad og W.C
Hall
Gang
Trapp
Type A
som type A
forgang
dør
dør
dør
Etasjer i 3 og 4 etasje
Etasjer i 3-4 og 5 etasje
ca 46,30
12,50


Amtmann Meinichsgt 2b
1. etasje
OSLO NR. 4.
SVERRE AASLAND
ARKITEKT M.N.A.L.
-13X
Amt. Meinichsgt
type A
type A
Åpen gjennempang
Thygesensgt


Amtmann McIntoshgt 20
Kjeller.
SVERRE AASLAND
ARKITEKT M.N.A.L.
Rettet 29.10.38.
13.11.38.
7.11.39.
-13x
Lager
Kjele
Kjele
anbringer
Fyrrom
brensel
Rullam
vask 1
vask 2
Töpperi
disp.
disp.
WC
WC
dusje
Lufthuksbeholder
for personheis
Lagar.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sans Bygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 11032009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200809601-14 | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GT 20	Eiendom:	224/31
Tiltakshaver:	Amtmann Meinichs gate 20 AS	Adresse:	Amtmann Meinichs gate 20 A, 0685 OSLO
Søker:	Sans Bygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Amtmann Meinichs gate 20 AS, Amtmann Meinichs gate 20 A, 0685 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 05.11.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201715565-49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 20 A OG B	Eiendom:	224/31/0/0
Tiltakshaver:	AS AMTMANN MEINICHS GATE 20, v/ Tonje Bondhus	Adresse:	Amtmann Meinichs gate 20 B, 0129 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Amtmann Meinichs gate 20 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mottatt 23.10.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715565			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	22.11.2017	5/2
Plan 2 etasje	B1717-01	21.11.2017	5/3
Plan 3 etasje	B1717-02	21.11.2017	5/4
Plan 4 etasje	B1717-03	21.11.2017	5/5
Plan 5 etasje	B1717-04	21.11.2017	5/6
Fasader	B1717-05	21.11.2017	5/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
AS AMTMANN MEINICHS GATE 20, v/ Tonje Bondhus, Amtmann Meinichs gate 20 B, 0129 OSLO, tonje.bondhus@venezu.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord Arkitektur AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 07.04.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201201659-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 20	Eiendom:	224/31/0/0
Tiltakshaver:	AS Amtmann Meinichs gate 20 c/o Adv. Nils A. Øgland	Adresse:	Postboks 6637 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Nord Arkitektur AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Amtmann Meinichs gate 20

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.07.2013. bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201201659			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	23.01.2012	2/13
Plan 2-4	E-01	23.01.2012	2/18
Snitt og fasade sydvest	E-03	23.01.2012	2/20
Fasade sydøst	E-04	23.01.2012	2/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.04.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

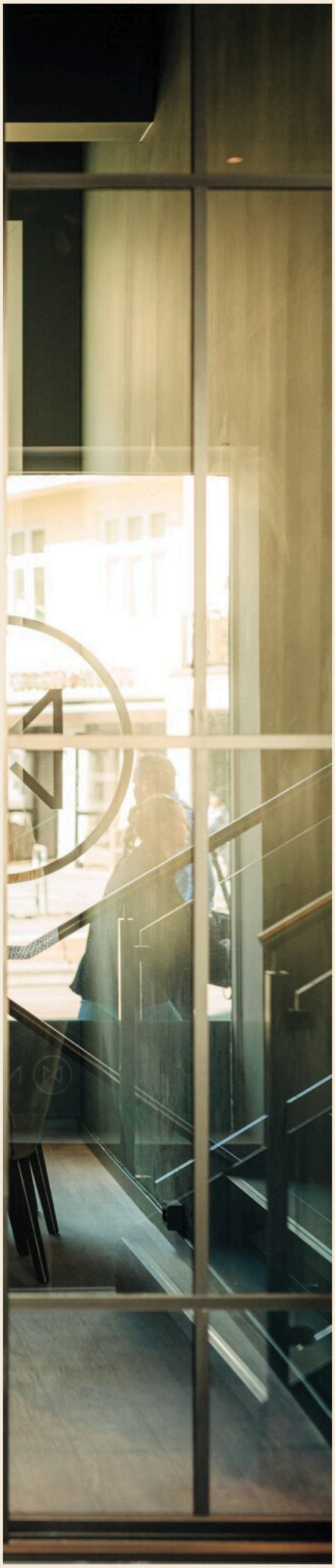
Kopi til:
AS Amtmann Meinichs gate 20 c/o Adv. Nils A. Øgland, Postboks 6637 St Olavs plass, 0129 OSLO, ogland@cyrusross.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0070/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Amtmann Meinichs gate 20A 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712