

Thorvald Meyers gate 48B



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 48B



Salgsoppgaven produsert 24. oktober 2025

GRÜNERLØKKA

Lekker og påkostet 3-roms leilighet | Tilbaketrukket beliggenhet midt på Løkka! | Baderom 2022 | Kjøkken 2019 | Peis

Prisantydning	7 900 000,-
Fellesgjeld	46 117,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 947 467,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 010,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no

Megler	Ragnvald Håland Svendsen
Telefon	904 08 988
E-post	r.svendsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Thorvald Meyers gate 48B, presentert av Nordvik v/ Ole Kristian Isdahl - En lekker 3-roms leilighet som ble vesentlig oppgradert i 2020 - 2022 og holder derfor en gjennomgående høy standard. Leiligheten inneholder stor åpen stue-kjøkkenløsning med møbelsnekrede løsninger samt peisovn og utgang til balkong, 2 romslige soverom, delikat og nyere baderom.

Verdt å merke seg:

- Delikat baderom fra 2022
- Lekkert kjøkken med møbelsnekrede løsninger (2019)
- Østvendt balkong
- Peis i stue (2018)
- God takhøyde - opp til 2,75m
- Store rom
- Særdeles attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet mot indre bakgård
- Lave omkostninger. Ingen forkjøp

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

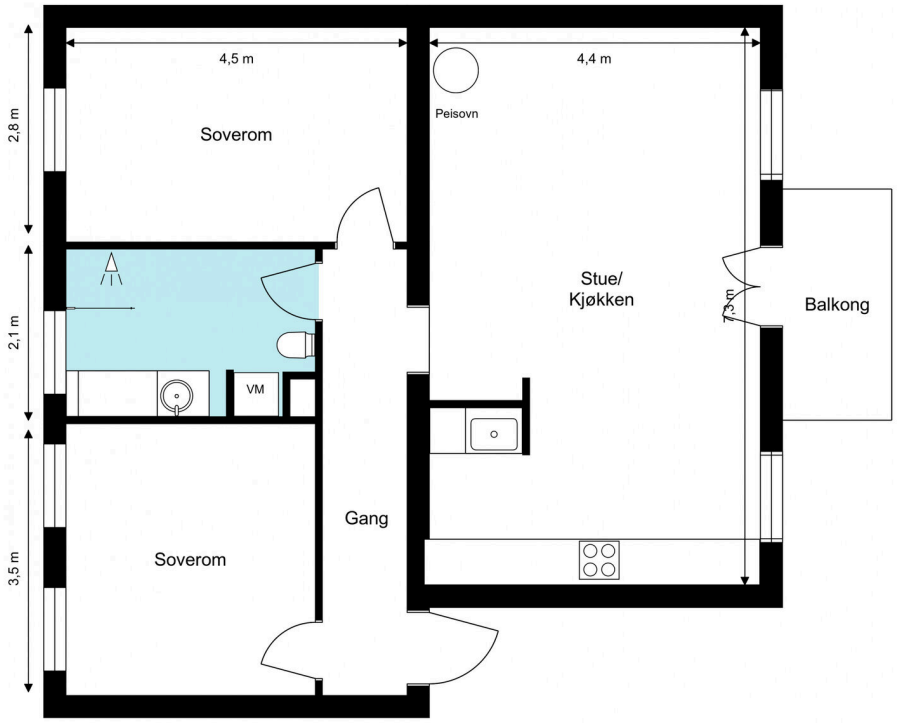
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, kjøkken/stue, bad og to soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod
Total BRA: 1 kvm.

HUUN PROSJEKT

Thorvald Meyers gt 48b - 3.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Thorvald Meyers gate 48B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0152/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 48B, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 490, snr 5 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i BORETTSLAGET THORVALD MEYERS G 48, org.nr. 842 132 142

Selgere
Jørgen Oust
Sara Marie Stenevik Oust

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
46 117,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 946 117,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 947 467,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 956 767,- (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
1898

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, kjøkken/stue, bad og to soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3,1m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 4,4m2. Det gjøres oppmerksom på at takhøyden på bodene er lav. På loft skrår høyden ned fra ca 1,95m ned til gulv, i kjeller er høyden ca 1,8m. For at areal skal være måleverdig, må det være minimum 1,9m. Deler av arealet er likevel medtatt i tabell over for å synliggjøre at det er bod både i på loft og i kjeller.

Innhold

Leiligheten disponerer bod i kjeller på 3,1m2 (obs takhøyde ca 1,8m) og en bod på loft med gulvareal på ca 4m2 (tak skrår ned til gulv).

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

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og ytterdører: Forventet brukstid for vinduer er passert og må påregnes skiftet i nær framtid.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Øvrige punkter har fått TG1.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Totalrenovering av bad
- Varevinduer med støyisolerende- og energiglass
- Mindre elektrisk arbeid for installasjon av takspotter
- Nytt gulvbelegg á mikrosement i inngangs- og gangparti
- Utbedringer av vegg og himling på soverom etter vannskade
- El-sjekk

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering gjennomført av Bad og Flis Concept Store AS sent 2022. Badet ble revet i sin helhet og bygget opp i henhold til byggebransjens våtromsnorm, med moderne konstruksjoner, elektrisk arbeid og membran. Fonrying av silikonfuger i dusjsoine ble gjennomført i 2025. Dokumentasjon og bilder foreligger.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS, sent 2022.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS, sent 2022.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet - Byggets fasader ble totalrehabilitert i 2017 av Wettergren Fasade AS, og enkeltpartier ble utbedret i 2025 av Urbana Fasade AS. Enkeltpartier av byggets tak ble utbedret i 2024 av Alfa & Blikk Bygg AS. Byggets pipeløp ble rehabilitert i 2016 av Skorsteinspesialisten AS, og kontrollert i 2023 av OBRE. Bygget fikk påmontert balkonger i 2015 av Balkongteam AS. Felles sportsbod og søppelskur etablert i 2016.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av tidligere eier - Hele det elektriske anlegget, herunder oppdatert sikringsskap
med individuelle jordfeilbrytere, ble skiftet ut av Vestre Aker Elektro AS i 2018. I regi

av nåværende eier - Montering av LEDspottere
i entre og gang i 2023 av Elmann AS. Elektrisk arbeid i tilknytning til totalrenovering av bad i 2022 gjennomført av Bad
og Flis Concept Store AS. Periodisk elektrisk sjekk av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020 i oktober 2024 av Visjonel AS.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet - En rekke elektriske arbeider, herunder utvidet elektrisk sjekk av fellesanlegg, gjennomført av Visjonel AS. For egen andel - Periodisk elektrisk sjekk av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020 i oktober 2024 av Visjonel AS.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet - Bedriftsavtale for årlige kontroller i regi av Rørlegger Sentralen AS, herunder utskiftninger av en rekke felles stoppekraner og spyling av felles røropplegg i 2022, 2023 og 2024. Fornying av røropplegg fra privat avløpsleding til offentlig nett i 2020 av TT-Teknikk AS.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Bad totalrenovert i 2022.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Pipeløp rehabilitert i 2016 og kontrollert i 2023.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: I regi av sameiet - Periode med høststorm og betydelige mengder nedbør avdekket svakheter i taket på bygg A. Utbedret av Alfa & Blikk Bygg AS i 2024. Dokumentasjon foreligger.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskriv: I regi av sameiet - Visjonel AS foretok utvidet førstegangskontroll med termografering i 2024. Enkelte avvik ble funnet og utbedret i prioritert rekkefølge. Dokumentasjon foreligger. I regi av andel - Intet.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: I regi av sameiet - Tett sluk i takterrasse i andelen over førte til vannskade i 2024. Skadetaksert av takstmann Odd Kjell Skjørli og utbedret av Sofienberg Bygg AS i 2024 som en forsikringssak. Dokumentasjon foreligger.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt til å være 74 kvm

primærrom i tidligere salgsoppgave.

- 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?
Svar: Ja
Beskriv: Andel over har stått tom i flere år, og må således følges opp av borettslaget for å sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres av eier. Fravær av dette har tidligere ført til vannskade som har blitt skadetaksert og utbedret av fagpersoner som en forsikringssak.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Disse har blitt regulert for å være mer i tråd med KPI og prisstigning for øvrig.

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

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

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

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:

Bygård på 4 etasjer pluss kjeller og fra 1898.
Bæresystem av tre og mur. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig.
Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire.
Grunnmur av naturstein/ fjell eller treflåtekonstruksjon etter datidens byggeskikk.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin, frittstående vaskemaskin, dobbelt kjøleskap med frys.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke:
IVAR skap- og hylleseksjon på barnerom

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 borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner og varmekabler på bad og gang.
- Vedfyrt peis i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000-9 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 010,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Bredbånd kr 369,-
- Andel lån i sameiet kr 668,-
- Felleskostnader* kr 3 973,-

= Totalt kr 5 010,- pr. mnd.

* Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, se regnskapet i vedlagt årsrapport.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 570 044,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 280 177,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles internettavtale levert av GlobalConnect AS.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 13 andeler og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 842.132.142.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret hos IF med forsikringsnummer SP3351803.1.3.

Styret har i senere tid fått borettslagets ventilasjonsanlegg renset og oppgradert.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. 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 46 117,-pr. 05.08.2025

Som seksjonseier i Sameiet Thorvald Meyers gt. 48, hefter også borettslaget for 51% av sameiets annuitetslån i Handelsbanken. Lån nr. 8398.71.71513. med nom. rente 6,450 % p.a., eff. rente 6,790 % p.a. Lånet innfris 30.06.2027. Saldo pr. 05.08.2025 er kr 325 703,-.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 28 644,- pr. 05.08.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 178 973,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig driftskostnader. Dette kommer i hovedsak fra en vannskade på taket av bygg A. Skaden er nå utbedret og styret har tatt grep for å sikre likviditet og videre drift.

Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et overskudd på kr. 49 531,- og forutsetter 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan bli andelseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres to dugnader i året.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP3351803.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 888 kvm (Eiertomt)
Attraktivt og meget sentralt beliggende på Grünerløkka.
Hyggelig opparbeidet bakgård med busker, trær og gressplen.
Felles sykkelparkering.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 21.04.2023. Målingen viser at høyeste registrerte verdi var 38 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet midt på Grünerløkka, med nærhet til Gamle Oslo og Sentrum. Du har "løkkas" kaféer, restauranter og butikker i umiddelbar nærhet. Bl.a. er Trattoria Popolare, Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen, Tijuana, Le Benjamin, og Troys alle verdt et besøk. Av kulturelle tilbud kan Sentrum scene, Rockefeller og Youngstorget anbefales. Det er kun ti minutters gange til Oslo S og Karl Johans gate.

Det er flere dagligvarebutikker i området, flere er søndagsåpne. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Torggata, Markveien, Ringnes Park, Vulkan med Mathallen etc. et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, minibank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Det er også kort vei til Grønland med sitt yrende folkeliv, Torshov/Sagene, Storo, St. Hanshaugen, Oslo City, Byporten, samt de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Med Akerselva som nærmeste nabo har man enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er en rekke flotte parker i området, bl.a. Olaf Ryes Plass, Birkelunden, Sofienbergparken og Kubaparken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Botanisk Hage er en fryd å oppleve året rundt, spesielt på våren hvor alt spirer og gror. Med over 5.500 planter innendørs og utendørs er det alltid noe spennende å se på og blir du kaffetørst finnes det også en kafé her. Det er gangavstand til Akerselva med svært gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Her er det bilfri gang- og sykkelsti hele veien opp til Maridalsvannet og Nordmarka. Det er også kort vei til Bjørvika og Sørenga med flere populære restauranter, samt flotte bademuligheter på sommerstid.

Det er god offentlig kommunikasjon i området. Det går flere trikkelinjer og busslinjer fra henholdsvis Olaf Ryes plass og Sofienbergparken som kjapt tar deg inn til Oslo Sentrum eller andre steder i Oslo. Til Oslo S og Flytoget bruker man ca. 20 minutter å gå, eller ca. 12 minutter med buss eller trikk.

Offentlig kommunikasjon

Svært godt tilbud på offentlig kommunikasjon i nærheten. Trikkeholdeplassen Olaf Ryes plass ligger rett utenfor bygården.

Fra Olaf Ryes plass:
12-trikken mellom Kjelsås og Majorstuen

15-trikken mellom Kjelsås og Majorstuen
18-trikken mellom Rikshospitalet og Storo-Grefsen stasjon

Fra Sofienbergparken:
30-bussen mellom Bygdøy og Nydalen
Herfra går det også nattbuss.

Ellers gangavstand til Jernbanetorget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest for rehabilitering av skorsteinsløp datert 04.04.2017
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 29.10.2015
- Ferdigattest for flytting av brannskille datert 05.05.2015
- Sluttnotat (henleggelse) for ombygging 3. etasje til 30-års standard datert 06.12.2013
- Ferdigattest for oppdeling av leilighet til to datert 05.02.2007
- Brukstillatelse for ombygging 3. etasje til 30-års standard datert 28.02.2002
- Tilstandsrapport (henlegges uten ferdigattest) for innredning av leilighet på loft datert 09.06.1995
- Ferdigattest for trapp mellom 4. og 5. etasje datert 23.03.1981
- Ferdigattest for innredning bad 1-4 etasje datert 09.06.1976
- Ferdigattest for loftshybel datert 25.07.1960
- Ekspedisjonsdokument (uattestert) for tilbygg datert 1932
- Ekspedisjonsdokument (attestert) for verksted datert 1898

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Olaf Ryes plass 10 - Oppføring av rekkehus med tre boenheter
Saksnummer: 202553649 - Byggesak
Mottatt sak: 25.04.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Thorvald Meyers gate 59 - Endring i bærekonstruksjon
Saksnummer: 202205254 - Byggesak
Mottatt sak: 01.04.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker i nærområdet:

Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202308348 - Reguleringssak
Mottatt sak: 26.05.2023

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Planforslag til politisk behandling - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/490/5:
20.02.1932 - Dokumentnr: 991033 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. loft m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1948 - Dokumentnr: 412942 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1950 - Dokumentnr: 409747 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1976 - Dokumentnr: 508000 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Thv. Meyersgt.50.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1987 - Dokumentnr: 87366 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Rettighetshaver kvartal 23 11 02
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1987 - Dokumentnr: 87368 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 977151 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:17
Bestemmelse om sportsboder
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1987 - Dokumentnr: 87368 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 746/1463
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

28.03.1988 - Dokumentnr: 22112 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.03.1990 - Dokumentnr: 16104 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:17
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1990 - Dokumentnr: 54242 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:14
Erkl.om at eiere av overnente bnr. har rett til adkomstvei, samt rett til anlegge og vedl.h tekn.ledn. på d.e. Ikke anledn. til park.pl.Fl. best. Erkl. kan bare slettes av Oslo komm. ved boligdirektøren.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1991 - Dokumentnr: 2052 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:551
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter komm.krav (30 år) .Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

30.01.1992 - Dokumentnr: 5764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:15
Rett til atkomst, vedl.hold., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes u/samtykke fra
Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1992 - Dokumentnr: 5766 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:87
Rett til atkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging. Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1993 - Dokumentnr: 30972 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:7
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging. Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1996 - Dokumentnr: 59689 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:17
Bestemmelser om gårdsplass
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Plikt til utbedring etter komm.krav (30år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ direktør for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 164 010,- 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 27. oktober 2025

Ansvarlig megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Megler

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmegler
Tlf. 90408988

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

Vedlegg

Thorvald Meyers gate 48B

Thorvald Meyers gate 48B

Nabolaget Schous plass - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	9 min

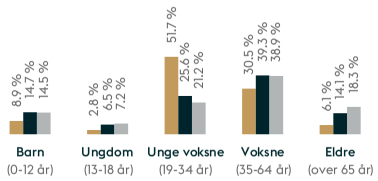
Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	0 min 0 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	0 min 0 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	4 min
Grünerhagen	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	3 min
EVO Grünerløkka	5 min

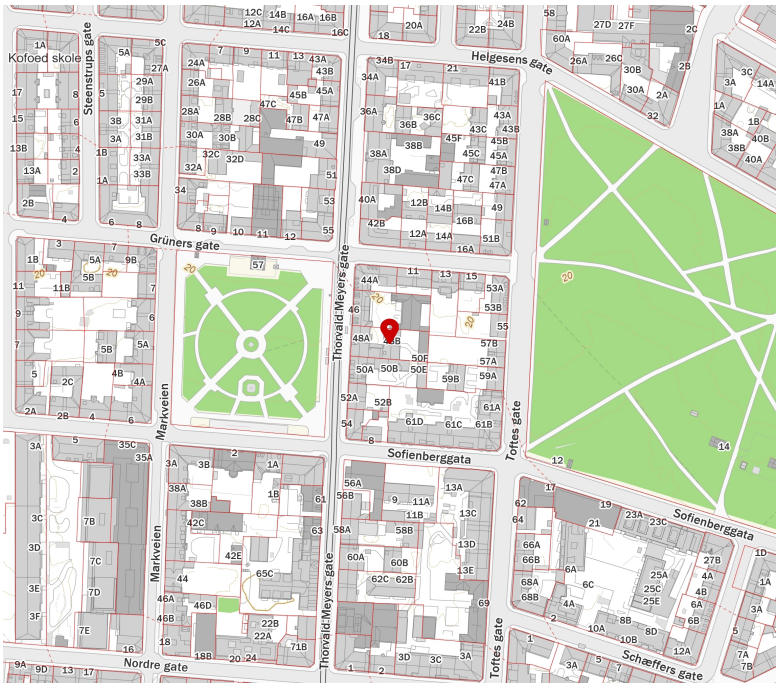
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i bygård
Thorvald Meyers gate 48b
0552 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 12/08/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 490
Hjemmelshaver:	Jørgen og Sara Marie Stenevik Oust
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	10
Byggeår:	1898
Tomt:	felles eiet 888 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jørgen Stenevik Oust
Befaringsdato:	03.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Attraktivt og meget sentralt beliggende på Grunerløkka.
Hyggelig opparbeidet bakgård med busker, trær og gressplen.
Felles sykkelparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård på 4 etasjer pluss kjeller og fra 1898.
Bæresystem av tre og mur. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig.
Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire.

Grunnmur av naturstein/ fjell eller treflåtekonstruksjon etter datidens byggeskikk.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Pent oppusset og påkostet leilighet.
Lekkert bad fra 2022 og unikt kjøkken fra 2019.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner og varmekabler på bad og gang.
Vedfyrt peis i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD:
Leiligheten disponerer bod i kjeller på 3,1m2 (obs takhøyde ca 1,8m) og en bod på loft med gulvareal på ca 4m2 (tak skrår ned til gulv).

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Mikrosement i gang, tregulv på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 2,75m generelt. Nedsenket himling med innfelte spotter til ca 2,5m på bad og gang.

Boligen fremstår som delikat oppusset med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	74	0	0	4	74	0
Loft	0	1	0	0	0	1
Kjeller	0	1	0	0	0	1
SUM BYGNING	74	2	0	2	74	2
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
2 soverom, kjøkken/stue, bad og gang.

BRA-e:
Bod på loft og kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3,1m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 4,4m2. Det gjøres oppmerksom på at takhøyden på bodene er lav. På loft skrår høyden ned fra ca 1,95m ned til gulv, i kjeller er høyden ca 1,8m. For at areal skal være måleverdig, må det være minimum 1,9m. Deler av arealet er likevel medtatt i tabell over for å synliggjøre at det er bod både i på loft og i kjeller.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Jørgen Stenevik Oust

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

12/08/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt og romslig bad renovert 2022. Våtromsarbeider er utført av Bad og Flis Concept Store AS. Rikelig med dokumentasjon av løsninger og materialer fremlagt.

Badet inneholder dusjhjørne, servant med skuffer under, vaskemaskin og vegghengt toalett.

Vindu er plassert tett inntil dusjvegg. Det kan bli utsatt for fuktpåkjenning. Ikke registrert tegn til fukt, men bør observeres over tid for å unngå skader. Vindussmyg er utformet med flis, som tåler fuktpåkjenning.

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Badet fremstår som påkostet med høy standard på materialer og utstyr.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygnigsdel:

Flislagt gulv med storformat flis (ca 60 x 60cm) og sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tildredsstillende fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra topp sluk i dusjnisje til topp flis ved dørterskel er ca 60mm. Krav er minimum 25mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membrantekking ble utført samtidig som renovering av bad i 2022. Det er fremlagt Sintef-dokumentasjon på Mapegum Membransystem (smøremembran) som skal være benyttet.

Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.

Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent og stilrent kjøkken renovert av tidligere eier i 2019.

Kjøkkeninnredning med fronter av kryssfiner (ask), lys benkeplate av kompositttstein, integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap.

Snekkerbygget vitrine og overskap i heltre over vask.

Fritthengende kjøkkenventilator med kullfilterløsning.
Waterguard lekkasjevarlser registrert under kjøkkenbenk.

Ingen vesentlige avvik registrert, foruten normal bruksslitasje. Eldre tregulv med noe fuktmerker fra vannsøl og slitasje.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av to-lags isolerglass og trekarmer fra 1989.
Det er montert varevinduer ut mot Thorvald Meyers gate. (ekstra vindu på innsiden av eksisterende). Dette gir ekstra varme- og støyisolasjon.

Balkongdør fra 2015.

Massiv entredør av tre med brannklassifisering B-30.

Forventet brukstid for vinduer er passert og må påregnes skiftet i nær framtid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Hyggelig balkong på ca 4,5m2 ut mot rolig bakgård.

Rekkverk av stående metallspiler, høyde målt til 102cm (krav er minimum 100cm).

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer i 2019 og 2022.

Forøvrig består VVS anlegget av kobber og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er fremlagt dokumentasjon for renovering av bad i 2022/2023.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederen er lekkasjesikret.

200 liters OSO varmtvannstank er plassert i skap på soverom.

Det er ikke mulig å kontrollere under berederen, da det ikke er tilkomst rundt tanken. Uvisst om det er dryppkar eller membran på gulv.

Det er opplyst og vist bilder av at lekkasjevarsler (waterguard) er montert.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i yttervegg på soverom og stue.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Mekanisk avtrekksvifte på bad.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble oppgradert ved renovering i 2019.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg i gang. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Det er fremlagt dokumentsjon på periodisk kontroll av El.anlegg utført av Visjonel AS i sept 2024. Ingen avvik registrert.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Forventet brukstid for vinduer er passert og må påregnes skiftet i nær framtid.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oust, Jørgen Stenevik	9578-5993-4-3609062	2025-10-27 11:16:28
Oust, Sara Marie Stenevik	9578-5993-4-2878487	2025-10-27 11:53:30

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
27. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0152/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 48B, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Jørgen Oust, Sara Marie Stenevik Oust

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

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: SP3351803
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering gjennomført av Bad og Flis Concept Store AS sent 2022. Badet ble revet i sin helhet og bygget opp i henhold til byggebransjens våtromsnorm, med moderne konstruksjoner, elektrisk arbeid og membran. Fornying av silikonfuger i dusjsone ble gjennomført i 2025. Dokumentasjon og bilder foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS, sent 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS, sent 2022.

---

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: I regi av sameiet - Byggets fasader ble totalrehabilitert i 2017 av Wettergren Fasade AS, og enkeltpartier ble utbedret i 2025 av Urbana Fasade AS. Enkeltpartier av byggets tak ble utbedret i 2024 av Alfa & Blikk Bygg AS. Byggets pipeløp ble rehabilitert i 2016 av Skorsteinspesialisten AS, og kontrollert i 2023 av OBRE. Bygget fikk påmontert balkonger i 2015 av Balkongteam AS. Felles sportsbod og søppelskur etablert i 2016.

---

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: I regi av tidligere eier - Hele det elektriske anlegget, herunder oppdatert sikringsskap med individuelle jordfeilbrytere, ble skiftet ut av Vestre Aker Elektro AS i 2018. I regi av nåværende eier - Montering av LED-spottere i entre og gang i 2023 av Elmann AS. Elektrisk arbeid i tilknytning til totalrenovering av bad i 2022 gjennomført av Bad og Flis Concept Store AS. Periodisk elektrisk sjekk av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020 i oktober 2024 av Visjonel AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet - En rekke elektriske arbeider, herunder utvidet elektrisk sjekk av fellesanlegg, gjennomført av Visjonel AS. For egen andel - Periodisk elektrisk sjekk av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020 i oktober 2024 av Visjonel AS.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet - Bedriftsavtale for årlige kontroller i regi av Rørlegger Sentralen AS, herunder utskiftninger av en rekke felles stoppekraner og spyling av felles røropplegg i 2022, 2023 og 2024. Fornying av røropplegg fra privat avløpsleding til offentlig nett i 2020 av TT-Teknikk AS.

---

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

Eventuell kommentar: Andel ligger i tredje etasje, og anses i utgangspunktet ikke som i risikosonen.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Totalrenovert i 2022. Silikonfug i dusjsone fornyet i 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipeløp rehabilitert i 2016 og kontrollert i 2023.

---

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?

Ja

Beskriv: I regi av sameiet - Periode med høststorm og betydelige mengder nedbør avdekket svakheter i taket på bygg A. Utbedret av Alfa & Blikk Bygg AS i 2024. Dokumentasjon foreligger.

---

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

Ja

Beskriv: I regi av sameiet - Visjonel AS foretok utvidet førstegangskontroll med termografering i 2024. Enkelte avvik ble funnet og utbedret i prioritert rekkefølge. Dokumentasjon foreligger. I regi av andel - Intet.

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: I regi av sameiet - Tett sluk i takterrasse i andelen over førte til vannskade i 2024. Skadetaksert av takstmann Odd Kjell Skjørli og utbedret av Sofienberg Bygg AS i 2024 som en forsikringssak. Dokumentasjon foreligger.

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? Oppgitt til å være 74 kvm primærrom i tidligere salgsoppgave.

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?

Ja

Beskriv: Andel over har stått tom i flere år, og må således følges opp av borettslaget for å sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres av eier. Fravær av dette har tidligere ført til vannskade som har blitt skadetaksert og utbedret av fagpersoner som en forsikringssak.

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

Nei

Eventuell kommentar: Disse har blitt regulert for å være mer i tråd med KPI og prisstigning for øvrig.

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: 23-0152/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Oust, Sara Marie Stenevik	2025-10-27	Oust, Jørgen Stenevik	2025-10-27

Identifikasjon: bankID Oust, Sara Marie Stenevik

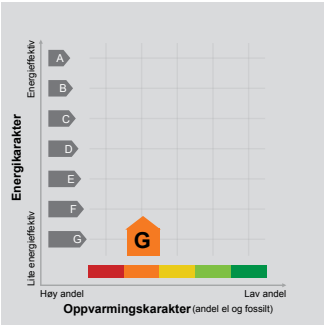
Identifikasjon: bankID Oust, Jørgen Stenevik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 48B
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	490
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80577184
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-137740
Dato	19.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Ullevål AS
BVB Elendomsmegling AS
Postboks 3876 Ullevål Stadion
0805 OSLO

Att: Ragnvald Håland

Oslo, 05.08.2025

Deres ref: 23-0152/25
Vår ref: 338-1-10
Eiendommens navn: Borettslaget Thorvald Meyersgate 48
gnr 228 bnr 490 i OSLO kommune
Adresse: Thorvald Meyers gt. 48, 0552 OSLO
Org. nr.: 842132142
Selger: Oust, Jørgen Stenevik
Nordskog, Sara Marie Oust

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP3351803.1.3

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Bredbånd	kr	369,00
Andel lån i sameiet	kr	668,00
Felleskostnader	kr	3 973,00
Totalt	**kr**	**5 010,00 pr. mnd**.

Felleskostnadene økte 15 % fra 1.1.25

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Som seksjonseier i Sameiet Thorvald Meyers gt. 48, hefter borettslaget for 51% av sameiets annuitetslån i Handelsbanken, 8398.71.71513.
Nom. rente 6,450 % p.a., eff. rente 6,790 % p.a.
Saldo pr. 05.08.25 er kr 325 703,-.
Lånet innfris 30.06.2027.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 28 644,00
Andel gjeld:	kr 46 117,00

Andelsbrev nr.: 10 pålydende kr 1 000,00
Partialobligasjon pålydende kr 280 776,00
Leilighet nr. 10
Bolignr.: H0302

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

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/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

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/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Jørgen Stenevik Oust
Mobil: 40618853
E-post: thorvaldmeyersgate48@styremail.no

Diverse informasjon:
Nye eiere skal godkjennes av styret og slik godkjenning må innhentes direkte fra styret, se kontaktinfo i dette brevet. Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

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/

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE 48

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på Generalforsamling 27. april 2022, endret 4. mars 2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Thorvald Meyersgate 48.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom gnr. 228, bnr. 490 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, innskudd, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 13 andeler, pålydende kr 1.000, -. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan bli andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Innskudd

For innbetalte innskudd har hver andelseier fått en innskuddsobligasjon med pant i eiendommen. Laget har utstedet en hovedobligasjon svarende til det samlede innskudd med pant i eiendommen, prioritert etter de faste lån som blir opptatt.

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Andelseieren skal gi styret i borettslaget adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseieren eller andre brukere.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos brukeren av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre andeler forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter også balkonger og takterrasser som ligger til boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, sikringsskap som ligger til bruksenheten, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, inventar, apparater, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, varmekabler, membran og sluk på både våtrom, balkonger og takterrasser, samt innvendige flater på takterrasser som vegger og gulv, vinduer og terrassedører.

Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller takterrasse som ligger til bruksenheten. Andelseieren plikter å utføre tilsyn på balkonger og takterrasser for å unngå skader etter vann og snø.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap som dette påfører borettslaget, sameiet eller andre andelseiere.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra andelsbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

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

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav er oppfylt (jf. borettslagsloven § 7-4, 4. ledd.). Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har én stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leietakere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Årsberetning/rapport fra styret
- Årsregnskap
- Fastsettelse av styrets honorar
- Budsjett
- Eventuelle innmeldte saker
- Valg av styremedlemmer

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjør møteleders stemme utfallet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som har deltatt på møtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes på generalforsamlingen.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet vedtas på Generalforsamling. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren hvis han/hun er erstatningsansvarlig på grunn av uaktsomhet, erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4 *Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne*

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom andelseier ønsker å motta innkallinger pr brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

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, aguta@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 Borettslaget Thorvald Meyersgate 48 gir herved:

.....

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 28. april.

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

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

Tid: 28. april 2025, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Møte-ID: 334 915 536 274 1
Passord: 7AZ9od23

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 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. Budsjett 2025
5. Valg

Oslo, 14. april 2025
på vegne av styret i Borettslaget Thorvald Meyersgate 48
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jørgen Stenevik Oust
Styremedlem	John Peter Grange
Styremedlem	Hannah Dullum

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erica Chinwendu Aguta.

Borettslagets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM BORETTSLAGET
Borettslaget består av 13 andeler.

Borettslaget Thorvald Meyersgate 48 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 842132142 og ligger i Oslo kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelshaverne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med
forsikringsnummer SP3351803.1.3.
Den enkelte andelshaver bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

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 internkontrollforskriftens § 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
1 andeler har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styrets arbeid gjennom 2024 har vært preget av generell drift og fortløpende vedlikehold, samt håndteringen og utbedringer av vanninntrenging fra taket i bygg 48A.

Vedlikehold og utbedringer

- Utbedring av flere takpartier, overganger tilknyttet skorsteiner, samt enkelte parti av takterrasser på taket av bygg 48A som følge av oppdaget vanninntrenging
- Branninspeksjon og utarbeidelse av tiltaksrapport
- Helautomatisk smelteanlegg installert i takrenner og nedløp tilknyttet vestvendt fasade mot Thorvald Meyers gate
- Utvidet førstegangskontroll og tilhørende utbedringer av elektriske fellesanlegg og sikkerhet, samt med etableringen av egen portal for saksbehandling og sporbarhet
- Oppfølgende VVS-kontroll gjennomført uten nye feil avdekket
- Sluttføringen av VVS-arbeid påpekt i årlig rapport ved at samtlige stoppekraner nå er byttet ut
- Spyling av nedløpsrør fra tak og takrenner
- Utbedringer av vindusbeslag, takhatter og takutheng på bygg 48B

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.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2025. Budsjettet forutsetter 15% økning av felleskostnader fra 01.01.25.

Oslo, den 7. april
Styret i Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

Resultatregnskap

Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		497 280	497 280	452 040
Andre inntekter	2	154 020	145 473	146 332
Sum driftsinntekter		**651 300**	**642 753**	**598 372**
Styrehonorar		37 000	37 000	35 000
Andre personalkostnader	3	5 217	5 217	4 935
Vedlikehold		27 207	0	0
Kollektiv avtale TV/bredbånd		51 648	51 648	51 648
Driftskostnader	4	636 501	413 686	361 628
Honorarer	5	64 455	77 965	61 398
Andre kostnader	6	10 247	1 493	2 499
Sum driftskostnader		**832 275**	**587 009**	**517 108**
Driftsresultat		**-180 975**	**55 744**	**81 264**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		2 002	0	0
Finanskostnader		0	7 694	0
Netto finansresultat		**2 002**	**-7 694**	**0**
Årets resultat		**-178 973**	**48 050**	**81 264**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-178 973	0	81 264
Sum overføringer		**-178 973**	**0**	**81 264**

Balanse

Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		7 669 278	7 669 278
Sum anleggsmidler	**7**	**7 669 278**	**7 669 278**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		23 173	12 100
Andre fordringer	8	38 669	4 304
Bankinnskudd mv.	9	69 317	148 319
Sum omløpsmidler		**131 159**	**164 723**
Sum eiendeler		**7 800 437**	**7 834 001**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		13 000	13 000
Annen egenkapital		2 840 727	3 019 700
Sum egenkapital	**10**	**2 853 727**	**3 032 700**
Gjeld			
Borettsinnskudd		4 695 255	4 695 255
Langsiktig gjeld	11	248 205	78 600
Sum langsiktig gjeld		**4 943 460**	**4 773 855**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	24 196
Påløpte kostnader		3 250	3 250
Sum kortsiktig gjeld		**3 250**	**27 446**
Sum gjeld		**4 946 710**	**4 801 301**
Sum egenkapital og gjeld		**7 800 437**	**7 834 001**
Pantstillelser		**4 943 460**	**4 773 855**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

Jørgen Stenevik Oust	Hannah Dullum	John Peter Grange
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

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.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel gjeld	96 180	87 633	88 492
Andel trappevask	6 192	6 192	6 192
Bredbånd	51 648	51 648	51 648
Sum	**154 020**	**145 473**	**146 332**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	5 217	5 217	4 935
Sum	**5 217**	**5 217**	**4 935**

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 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renhold	39 000	33 000	39 000
Fellesutgifter sameiet	597 501	380 686	322 533
Porto	0	0	95
Sum	**636 501**	**413 686**	**361 628**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 459	10 300	11 459
Forretningsførsel	51 576	49 110	49 110
Andel systemkostnader	550	0	0
Beboerportal	870	780	829
Honorar juridisk bistand	0	14 625	0
Andre honorarer	0	3 150	0
Sum	**64 455**	**77 965**	**61 398**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Diverse omkostninger	2 488	1 429	2 335
EHF-fakturagebyr	9	0	0
Diverse kostnader	7 751	64	140
Øreavrunding	0	0	24
Sum	**10 247**	**1 493**	**2 499**

Note 7 Varige driftmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	5 789 556	5 789 556
Rehabilitering gård	1 879 722	1 879 722
Sum	**7 669 278**	**7 669 278**

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	34 365	0
Forskuddsbet. kostnader	4 304	4 304
Sum	**38 669**	**4 304**

Andre fordringer består av lån som ble betalt av borettslaget, men skulle betales av sameiet.
Pengene er overført til borettslaget og fordringen vil gå i 0,- i 2025.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.43480	69 224	148 319
Sum	**69 224**	**148 319**

Note 10 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	13 000	3 019 700	3 032 700
Årets resultat/underskudd		- 178 973	- 178 973
Egenkapital 31.12	**13 000**	**2 840 727**	**2 853 727**

Note 11 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Borettsinnskudd	4 695 255	4 695 255
*Langsiktig gjeld	248 205	78 600
Sum langsiktig gjeld	**4 943 460**	**4 773 855**

***Spesifikasjon langsiktig gjeld: Andel netto gjeld i sameiet**

Borettslaget utgjør ca. 51% av sameiet. Sameiet fakturerer borettslaget
for felleskostnader som i borettslaget er kostnadsført på konto 6392.

I regnskapet føres borettslagets andel av sameiets egenkapital pr 31.12 på konto 1311.

Sameiets resultat var negativ i 2024 på kr 332 617,-.
Borettslagets andel etter eierbrøk er 51% som utgjør kr -248 205

	Konto 1311	Konto 6392
Saldo 01.01.	- 78 600	-
Betalte felleskostnader i 2024		427 896
Andel av sameiets resultat 2024	- 169 605	169 605
Saldo 31.12.	**- 248 205**	**597 501**

Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 4 943 460

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**137 277**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-178 973
Borettslagets andel av resultatet til sameiet	169 605
C. Disponible midler 31.12	**127 909**
Årets endring i disponible midler	-9 368
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	131 159
- Kortsiktig gjeld	3 250
= Disponible midler 31.12	**127 909**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Thorvald Meyersgate 48

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thorvald Meyersgate 48.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnøkkel: WE6BV-3OTQ2-EVEII-7230S-VTEZM-5IJ4B

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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: WE6BV-3OTQ2-EVEJI-7230S-VTEZM-5UJ4B

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-14 11:33:04 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WE6BV-3OTQ2-EVEJI-7230S-VTEZM-5UJ4B

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 3 **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Fastsettelse av styrets honorar for 2024
Styrets forslag til honorar for 2024 er kr. 37 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr. 37 000. Styret fordeler honoraret internt.

Budsjett Borettslaget Thorvald Meyersgate 48 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	571 872	497 280
Felleskostnader		**571 872**	**497 280**
3691	Andel gjeld	96 180	96 180
3692	Andel trappevask	6 192	6 192
3763	Bredbånd	51 648	51 648
Andre inntekter		**154 020**	**154 020**
Sum driftsinntekter		**725 892**	**651 300**
5330	Styrehonorar	37 000	37 000
Styrehonorar		**37 000**	**37 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	5 217	5 217
Andre personalkostnader		**5 217**	**5 217**
6610	Vedlikehold bygning innv.	5 000	0
6625	Vedlikehold elektro	20 000	27 207
Vedlikehold		**25 000**	**27 207**
7690	Internett/ bredbånd	51 648	51 648
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**51 648**	**51 648**
6360	Renhold	39 000	39 000
6392	Fellesutgifter sameiet	427 896	597 501
Driftskostnader		**466 896**	**636 501**
6700	Revisjon	12 000	11 459
6710	Forretningsførsel	53 400	51 576
6714	Andel systemkostnader	2 200	550
6715	Beboerportal	0	870
6790	Andre honorarer	3 000	0
Honorarer		**70 600**	**64 455**
7770	Diverse omkostninger	15 000	2 488
7771	EHF-fakturagebyr	1 500	9
7790	Diverse kostnader	5 000	7 751
Andre kostnader		**21 500**	**10 247**
Sum driftskostnader		**677 861**	**832 275**
Driftsresultat		**48 031**	**-180 975**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	1 500	1 909
8051	Bankrenter	0	93
Finansinntekter		**1 500**	**2 002**
7791	Betjening Andel Lån	0	-16 960
8151	Gjeldsrenter 71513	0	16 960

Budsjett Borettslaget Thorvald Meyersgate 48 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Netto finansresultat	**1 500**	**2 002**
Årets resultat	**49 531**	**-178 973**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 5 **Valg**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jørgen Stenevik Oust	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	John Peter Grange	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Hannah Dullum	valgt for 1 år i 2024

Ett styremedlem er på valg.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Thorvald Meyersgate 48
Tid: 28. april 2025, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 3 andeler var representert, hvorav ingen andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Erica Aguta ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jørgen Stenevik Oust ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Årsmøte erklærte seg 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 underskudd på kr 178 973 og en egenkapital på kr 2 853 727, ble fastsatt som borettslagets 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 37 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 49 531 og forutsetter 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Valg**
   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Jørgen Stenevik Oust	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	John Peter Grange	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hannah Dullum	valgt for 1 år i 2025

   Styremedlemmet ble valgt ved akklamasjon

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 18.10.

Oslo 28. april 2025

Erica Chinwendu Aguta
møteleder

Jørgen Stenevik Oust
andelseier

HUSORDENSREGLER
for Sameiet og Borettslaget Thorvald Meyers gate 48

Vedtatt på generalforsamling 17.04.2018

Husordensreglene er en del av sameiets og borettslagets vedtekter og har til hensikt å skape gode forhold mellom naboer innen sameiet i tillegg til å verne om eiendommene og fellesarealer.

Beboerne plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt av styret og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes / andelseiernes forpliktelser overfor sameiet og kan føre til sanksjoner.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet; sameiere, andelseiere og leietakere. Videre gjelder husordensreglene for besøkende så langt de passer.

Bruk av leiligheten

Beboerne skal ikke bruke boligen sin eller fellesarealene på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller sjenanse for andre beboere. Vis hensyn og begrens alle aktiviteter som kan virke forstyrrende. På generell basis anbefales det at beboerne tar direkte kontakt med hverandre og snakker sammen før styret kontaktes.

Det skal være ro i sameiet etter kl. 22.00 søndag til torsdag og kl. 23.00 fredager og lørdager. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00 varsles naboene i god tid. Ved innflytting eller oppussing av boligen som medfører støy over lengre perioder skal naboene også varsles på forhånd.

Fellesarealer

Det gjennomføres dugnad hver vår og høst der alle beboere samarbeider om forefallende oppgaver til forskjønnelse av sameiet :-)

Port og inngangsdører skal alltid være låst. Slipp ikke inn uvedkommende.

Nøkler bestilles ved styret. Det er ikke tillatt å kopiere opp egne nøkler.

Inngangsdører og vinduer skal ikke skiftes ut eller males på utsiden i annen farge enn den opprinnelige. Ta kontakt med styret for å få riktig maling.

Grilling på balkongen kan skje med elektrisk grill eller gassgrill.

Renhold og avfallshåndtering

Vask og renhold av trapper utføres ukentlig av innleid rengjøringsselskap.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig i fellesarealene. Trappeoppganger, felles kjellerrom og utendørs fellesarealer skal holdes fri for private eiendeler og søppel. Store gjenstander skal ikke hensettes i søppelskuret, men skal leveres på avfallsstasjonen eller kastes i container når vi har dugnad.

Avfall kildesorteres etter reglene fastsatt av Renovasjonsetaten i Oslo kommune: papp og papir i egne store containere, og husholdningsavfall sortert i grønne, blå og vanlige poser i små containere i søppelskuret. Elektrisk avfall, glass og metall, maling, tekstiler og annet spesialavfall leveres på returpunkt eller gjenbruksstasjon.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder kan luftes innenfor sameiets område dersom ekskrementer fjernes umiddelbart. I sommerhalvåret mellom vår- og høstdugnad skal hunder føres i bånd, og kan bare luftes i høyre side av innerste gård, under treet. I vinterhalvåret mellom høst- og vårdugnad kan hunder luftes uten bånd innenfor sameiets område.

Fremleie

Utleie av bolig følger vanlige regler og må godkjennes av styret. Se sameiets vedtekter §4 Rettslig råderett over seksjonen og borettslagets vedtekter §3.2 Overlating av bruk til andre.

Brannvern

Beboerne skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann, og sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand.

Det er montert felles brannvarslingsanlegg i Thorvald Meyers gate 48 A og B med røykvarsler installert i alle leiligheter. Det anbefales å montere egne røykvarslere i alle oppholdsrom.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat plassert lett tilgjengelig i leiligheten som medfølger ved salg. Den enkelte beboer har selv det overordnede ansvaret for at apparatet fungerer og at det vendes minst en gang i året.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inge Motzfeldt Sivilarkitekt MNAL
Sagveien 23 C bygn. III
0459 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201401780-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Dato: 05.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 48A	Eiendom:	228/490
Tiltakshaver:	ANne-Lise Ystebø Monsen	Adresse:	Thorvald Meyers gate 48 A, 0552 OSLO
Søker:	Inge Motzfeldt Sivilarkitekt MNAL	Adresse:	Sagveien 23 C bygn. III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 48 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.04.2015 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 201401780

Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Plan 5. etasje og snitt A	*A1201*	*14.03.2014*	*7/10*
Plan og snitt	*A1202*	*14.03.2014*	*7/11*

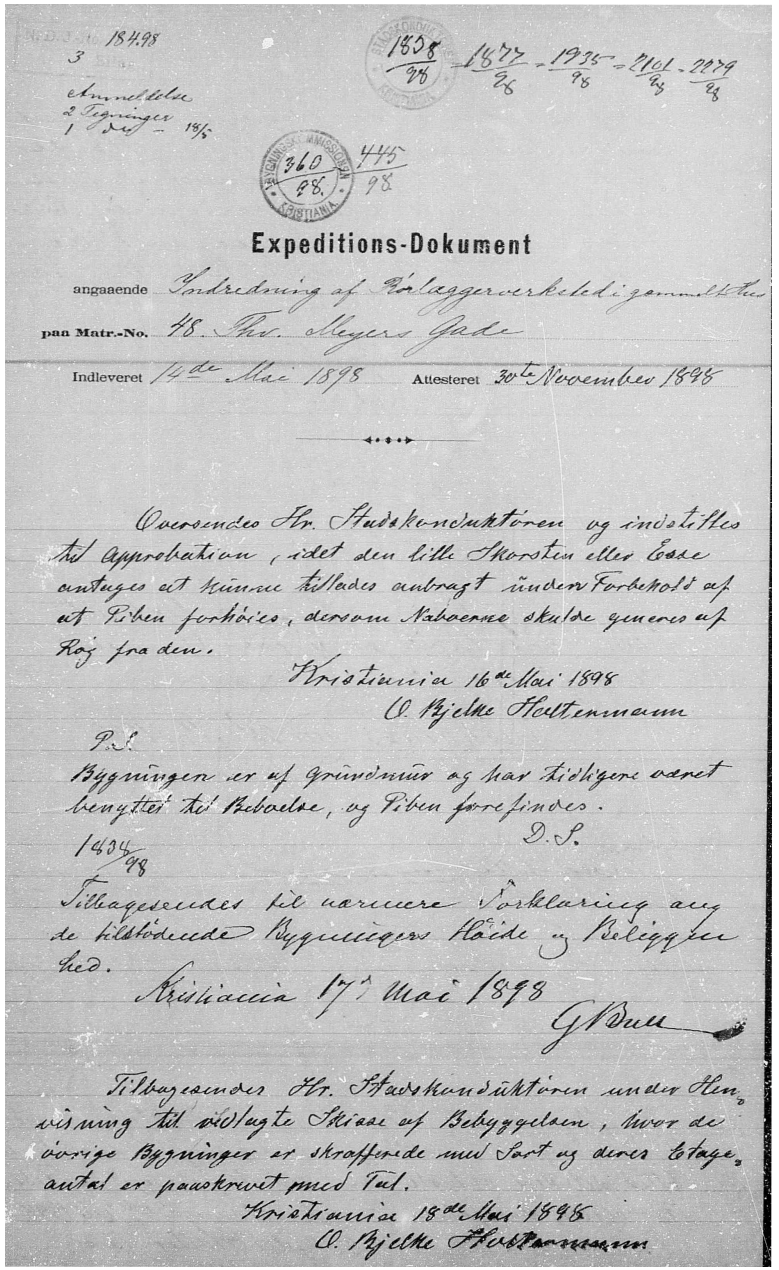
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.05.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Anne-Lise Ystebø Monsen, Thorvald Meyers gate 48 A, 0552 OSLO, anne-lise.ystebo.monsen@computas.com



1898
3
Anmeldelse
2 Tegninger
1 Dec. – 18/5

1838/98 1877/98 – 1935/98 – 2101/98 – 2279/98

360/98 445/98

Expeditions-Dokument

angaaende Indredning af Vaskeriet i gammelthet

paa Matr.-No. 48. Thr. Meyers Gade

Indleveret 14de Mai 1898 Attesteret 30te November 1898

Oversendes Hr. Stadskonduktøren og indstilles til Approbation, idet den lille Skorsten eller Esse antages at kunne tilladtes anbragt under Forbehold af at Piben forhøies, dersom Naboerne skulde gjøres op Røg fra den.

Kristiania 16de Mai 1898
O. Bjelke Holtermann

P.S.
Bygningen er af grundmur og har tidligere været benyttet til Beboelse, og Piben forefindes.
D.S.

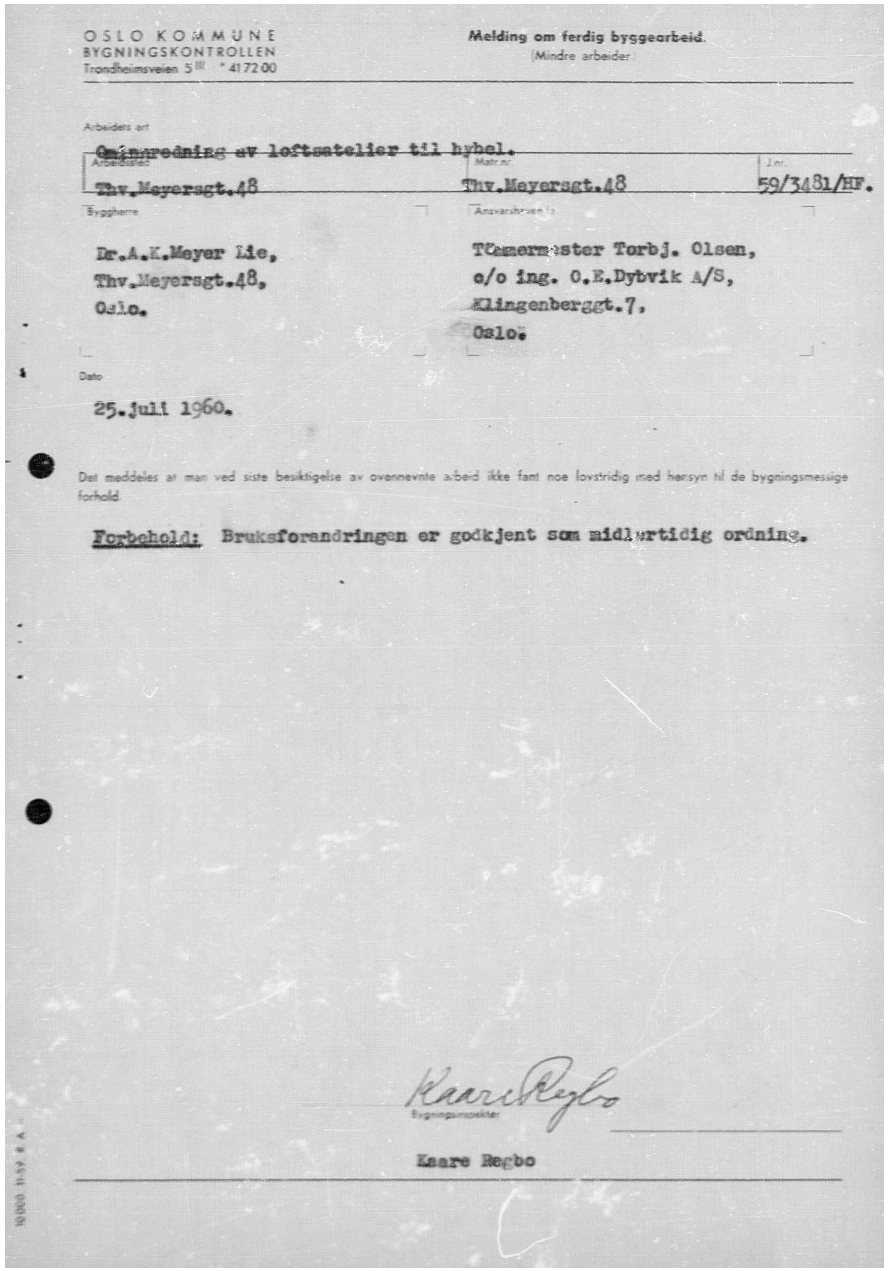
1434/98

Tilbagesendes til nærmere Forklaring angaaende bestaaende Bygningers Høide og Beliggenhed.

Kristiania 17 Mai 1898
G. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren under Henvisning til vedlagte Skisse af Bebyggelsen, hvor de øvrige Bygninger er skraffede med Sort og deres Etage-antal er paaskrevet med Tal.

Kristiania 18de Mai 1898
O. Bjelke Holtermann



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
~~Omforedning av loftsatelier til hybel.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
~~Thv.Meyersgt.48~~	Thv.Meyersgt.48	59/3481/HF.

Byggherre
Dr.A.K.Meyer Lie,
Thv.Meyersgt.48,
Oslo.

Ansvarshavende
Tømrermester Torbj. Olsen,
c/o ing. O.E.Dybvik A/S,
Klingenberggt.7,
Oslo.

Dato
25.juli 1960.

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

Forbehold: Bruksforandringen er godkjent som midlertidig ordning.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

10000 11.59 R.A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Odd Kåre Markegård
Slalåmveien 57

1350 LOMMEDALEN

Dato: 28 FEB. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705879-15 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 48	Eiendom:	228/490
Tiltakshaver:	Markegård, Odd Kåre	Adresse:	Slalåmveien 57, 1350 LOMMEDALEN
Søker:	Markegård, Odd Kåre	Adresse:	Slalåmveien 57, 1350 LOMMEDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende datert 23.01.02, gis herved midlertidig brukstillatelse.

Følgende gjenstår for ferdigattest, som må være utført innen: *01.05.02*.

1. VAV-attest fra Vann og avløpsetaten.
2. Sluttrapport for avfallshåndteringen.

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: J. Bøhm-Pedersen, Ørakerstien 5, 0284 OSLO

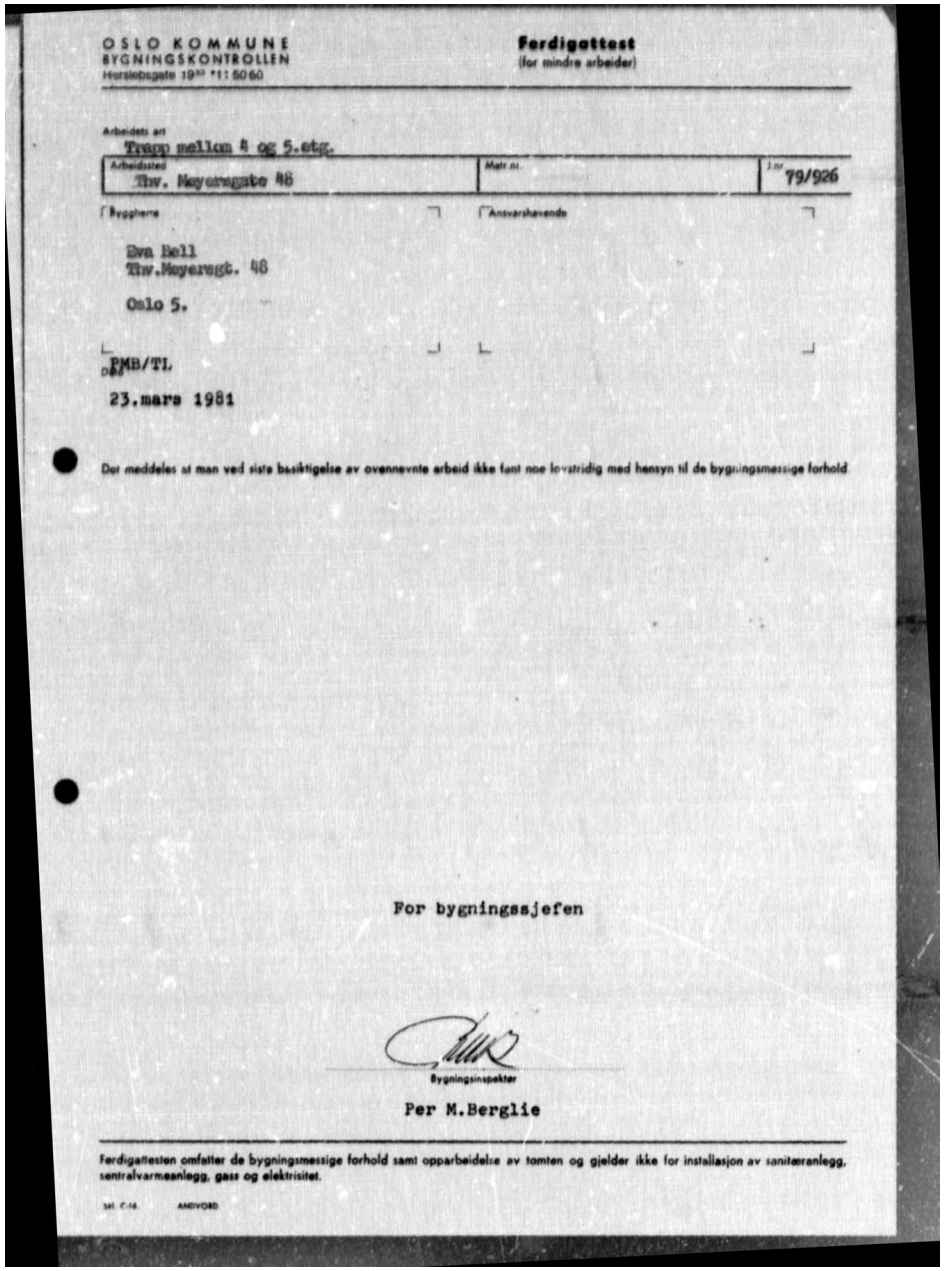
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Harslebsgate 19[63] *11 5060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Trapp mellom 4 og 5.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Tnv. Meyersgate 46		79/926

Byggherre

Eva Bell
Tnv.Meyersgt. 46

Oslo 5.

Ansvarshavende

Dato EMB/TL

23.mars 1981

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

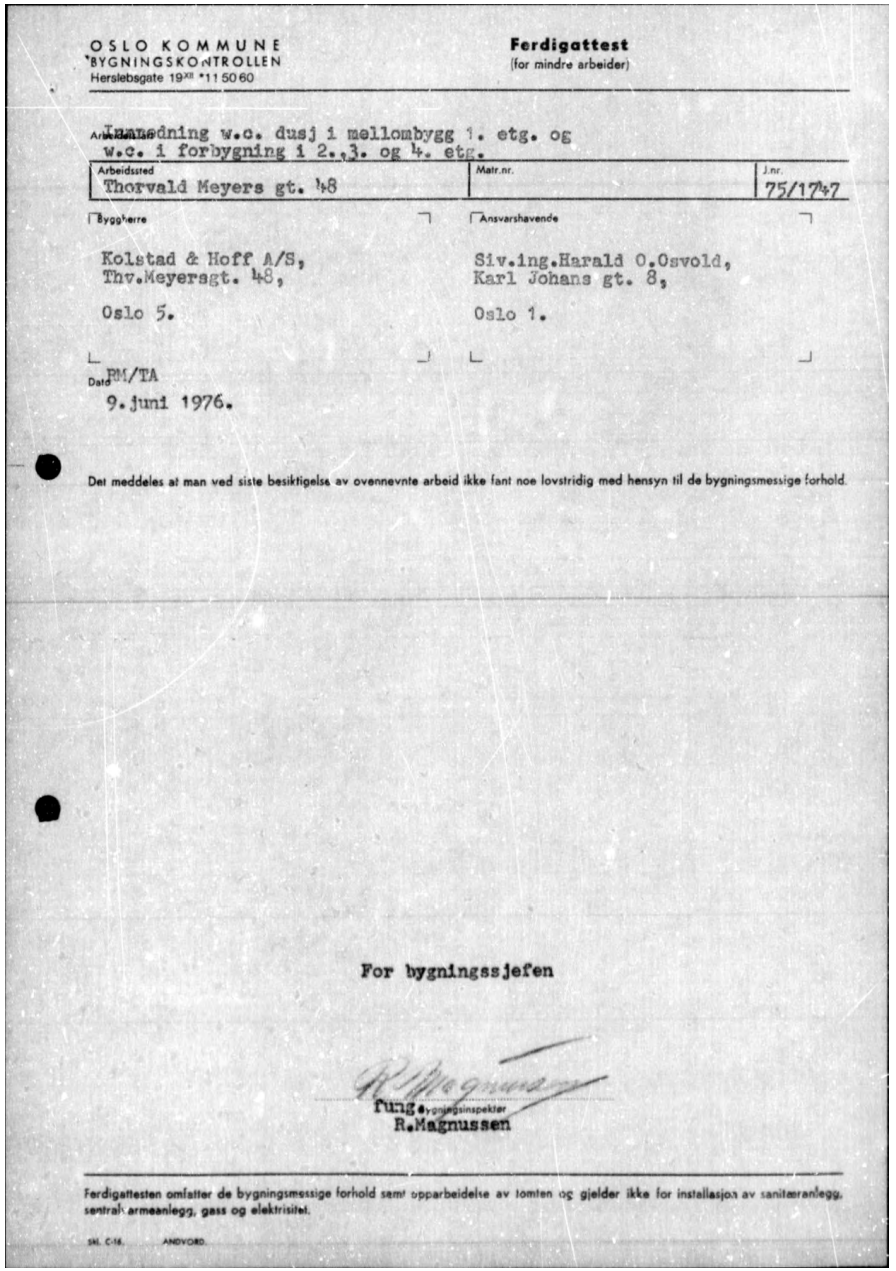
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

Skl. C-16 ANDVORD



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Anmeldelse: Innredning w.c. dusj i mellombygg 1. etg. og w.c. i forbygning i 2., 3. og 4. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thorvald Meyers gt. 48		75/1747

Byggherre	Ansvarshavende
Kolstad & Hoff A/S, Thv.Meyersgt. 48, Oslo 5.	Siv.ing.Harald O.Osvold, Karl Johans gt. 8, Oslo 1.

Dato: RM/TA
9. juni 1976.

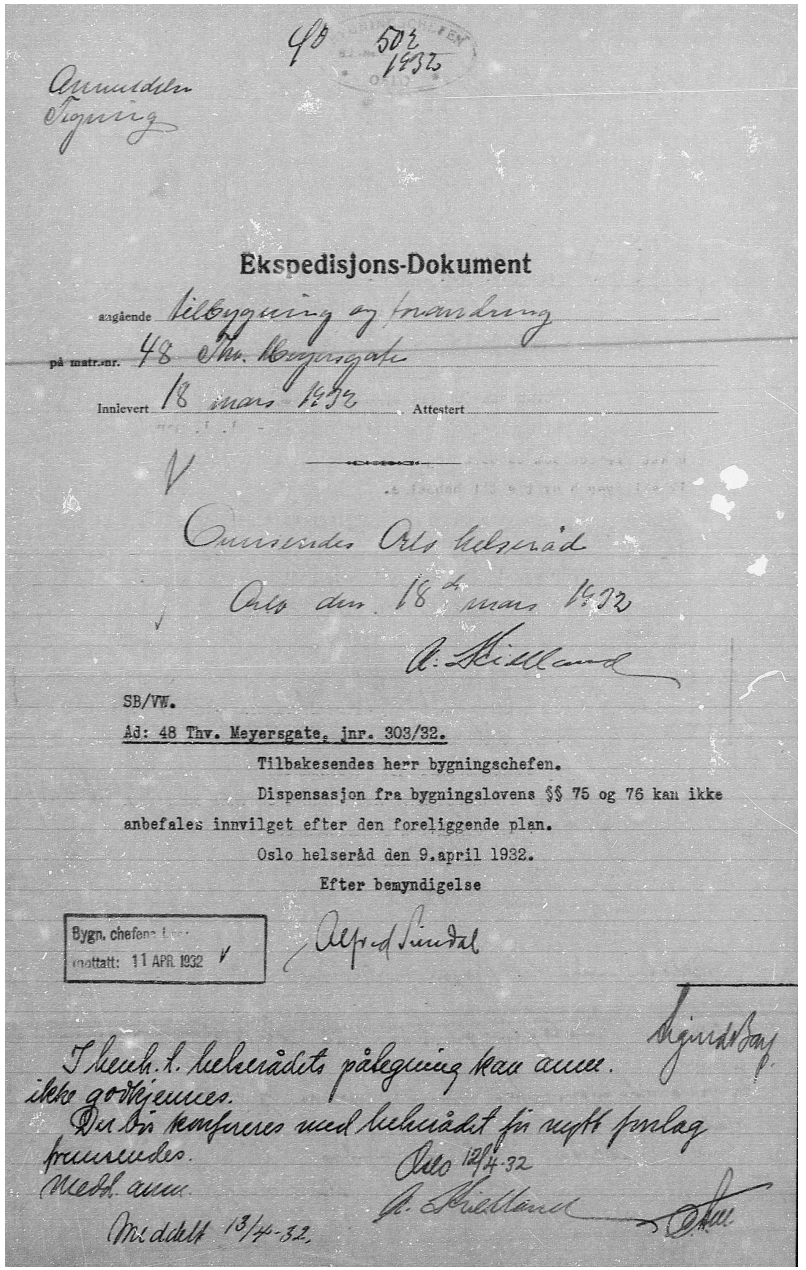
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. bygningsinspektør
R.Magnussen

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

SKI. C-16. ANDVORD.



48 502 1932

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående tilbygning og forandring
på matr.nr. 48 Thv. Meyersgate
Innlevert 18 mars 1932 Attestert

V

Curia sendes Oslo helseråd

Oslo den 18 mars 1932

A. Skilland

SB/VW.

Ad: 48 Thv. Meyersgate, jnr. 303/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 kan ikke anbefales innvilget efter den foreliggende plan.

Oslo helseråd den 9.april 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

Bygn. chefen
mottatt: 11 APR. 1932

I henh.t. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
Den bør konferens med helserådet før nytt forslag fremmedes.
Medd. anm.
Meddelt 13/4-32.

Skjønsberg

Oslo 12/4-32
A. Skilland

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen
Nordbyveien 183
2013 SKJETTEN

Dato: 05 FEB. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200611985-12 Saksbeh: Mari Helene Slagsvold
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 48A	Eiendom:	228/490
Tiltakshaver:	Morten K. Theiste	Adresse:	Thorvald Meyers gate 48 A, 0552 OSLO
Søker:	Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen	Adresse:	Nordbyveien 183, 2013 SKJETTEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 48A

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
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til: Morten K. Theiste, Thorvald Meyers gate 48 A, 0552 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
v/ Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 29.10.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201502286-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild Jacobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 48 A OG B	Eiendom:	228/490/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Thorvald Meyersgt 48, V/Marius Vetter	Adresse:	Thorvald Meyers gate 48 B, 0552 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS, v/ Fredrik Granberg	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 48 A OG B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.10.2015 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 201502286			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	28.01.2015	1/15
Plan	B1501-05	07.01.2015	1/24
Plan 2-3. etasje	B1501-02	07.01.2015	1/25
Plan 4. etasje	B1501-01	07.01.2015	1/26
Snitt 1	B1501-07	07.01.2015	1/27
Snitt 2	B1501-07	07.01.2015	1/28
Snitt 3	B1501-06	07.01.2015	1/29
Fasade 1	B1501-03	07.01.2015	1/30
Fasade 2	B1501-04	07.01.2015	1/31

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2015 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Thorvald Meyersgt 48, V/Marius Vetter, Thorvald Meyers gate 48 B, 0552 OSLO, marius_vetter@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen

Dato: 06-12-2013

Saksnr: 199705879 - 16

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Thorvald Meyers gate 48

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Dato: 04.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201703205-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 48	Eiendom:	228/490/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 48	Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 48, 0552 OSLO
Søker:	SKORSTEINSPESIALISTEN AS	Adresse:	Elvestien 17, 1604 FREDRIKSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteinsløp, mottatt 31.03.2017.

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 201703205			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/12

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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.04.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 48, THORVALD MEYERS GATE 48, 0552 OSLO, marius.karlsen@hoerbiger.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
v/ Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201502286-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild Jacobsen | Dato: 29.10.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 48 A OG B	Eiendom:	228/490/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Thorvald Meyersgt 48, V/Marius Vetter	Adresse:	Thorvald Meyers gate 48 B, 0552 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS, v/ Fredrik Granberg	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 48 A OG B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.10.2015 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 201502286			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	28.01.2015	1/15
Plan	B1501-05	07.01.2015	1/24
Plan 2-3. etasje	B1501-02	07.01.2015	1/25
Plan 4. etasje	B1501-01	07.01.2015	1/26
Snitt 1	B1501-07	07.01.2015	1/27
Snitt 2	B1501-07	07.01.2015	1/28
Snitt 3	B1501-06	07.01.2015	1/29
Fasade 1	B1501-03	07.01.2015	1/30
Fasade 2	B1501-04	07.01.2015	1/31

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2015 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Thorvald Meyersgt 48, V/Marius Vetter, Thorvald Meyers gate 48 B, 0552 OSLO, marius_vetter@hotmail.com

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Thv. Meyers gate 48	JOUR.NR.	89/102131
ARB.'S ART	Sammenslåing av leiligheter samt innredning av leilighet på loft	GNR./BNR.	228/0490
BYGGHERRE	Brl. Thv. Meyers gate 48	BYGN.ENH.NR	80577176 80577184

SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		06.11.89	09.11.89			

Saken er en videreføring av opprinnelig byggesak 88/0209.
Etter at ny revidert byggemelding ble innsendt den 19.5.89 ble det opprettet ny saksmappe med mappenr. 89/2131. Byggesak 88/0209 er utgått og makulert den 8.febr. 1995. Arbeidene omfatter sammenslåing og oppdeling av leiligheter samt innredning av leiligheter på loft i for- og mellombygning. I forbygningen inngår også en næringsdel som det er søkt bruksendring for. Saken har mappenr. 89/2132.
Hele sakskomplekset er svært uoversiktlig med omfattende ulovlig byggevirksomhet. I løpet av byggeprosessen før byggetillatelse ble gitt ble det skrevet ut stoppordre fra bygningskontrollen,og Namsrettens kjennelse om at alle utbedringsarbeider på eiendommen måtte stoppes ble mottatt den 12.7.89.
Etter at byggetillatelse ble gitt har byggearbeidene gått sin gang og i juli -92 ble det gjennomført ferdigbefaring etter anmodning fra ansvarshavende. Befaringen munnet ut i et referat fra ansvarshavende, datert 30.7.92, der manglene er opplistet. Følgende mangler nevnes som alvorlige:
- B-30S dører mellom trapperom og loftsboder i mellomgård ikke montert.
- Manglende service- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget.

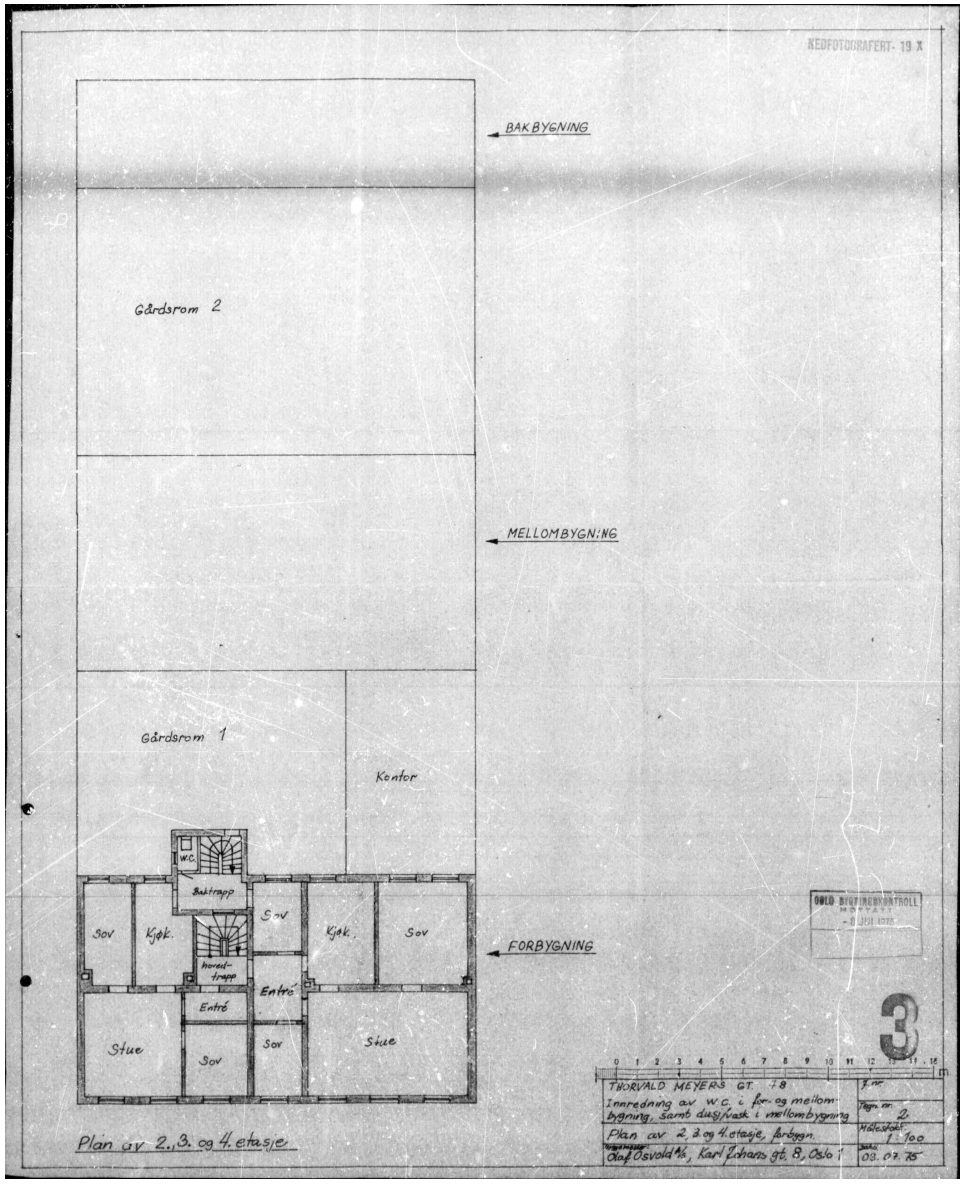
Borettslaget har begrunnet manglende utførelse ut i fra lagets svært anstrengte økonomi. Borettslaget er tilskrevet med pålegg om å utbedre manglene til den 30.4.95. Saken legges i ventearkiv.
15. mars 1995 Per Olav Øien

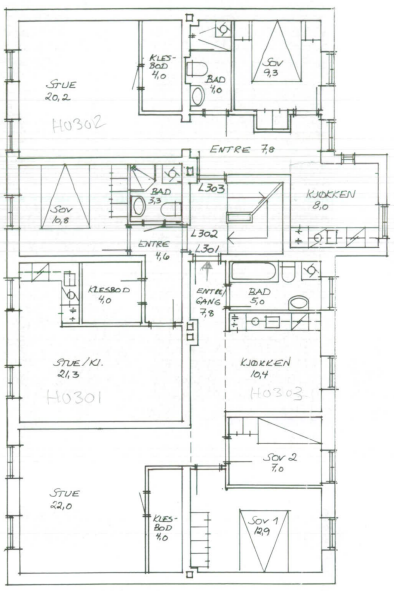
Vi mottar idag melding fra brl. v/Anne Marie Kvåle om at de to angitte manglene er rettet og får kopi av serviceavtale vedr. brannalarmen. Saken er dermed o.k. for henleggelse, men det synes å være andre mangler som hindrer ferdigattestering, og det foreligger ingen ferdigmelding fra ansvarshavende. Saken henlegges uten ferd.attest.

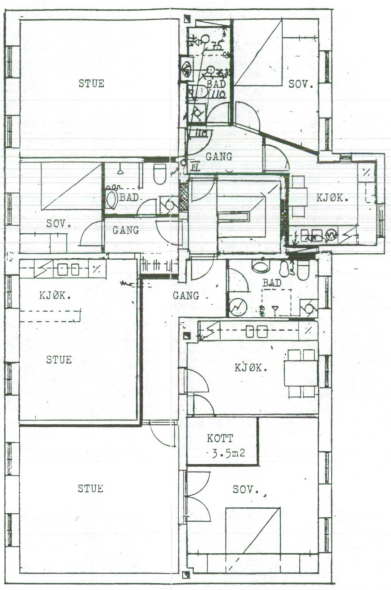
Jan Otto Strøm

REGNMELL V/E PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
	X	X	X		X	

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			09.06.95	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			09.06.95	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2/VENTEARKIV	~~15.3.95~~			


KEDFOTOGRAFERT- 19 X
BAKBYGNING
Gårdsrom 2
MELLOMBYGNING
Gårdsrom 1
Kontor
W.C.
Baktrapp
Sov
Kjøk.
Sov
Kjøk.
Sov
hoved-trapp
Entré
Entré
Stue
Sov
Sov
Stue
FORBYGNING
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m
TVORVALD MEYERS GT. 18
Innredning av W.C. i for- og mellom-bygning, samt dusj/vask i mellombygning
Plan av 2. 3. og 4. etasje, forbygn.
Olaf Osvold A/S, Karl Johans gt. 8, Oslo 1
Tegn. nr. 2.
Målestokk 1:100
Dato 03.07.75
Plan av 2.,3. og 4. etasje





1

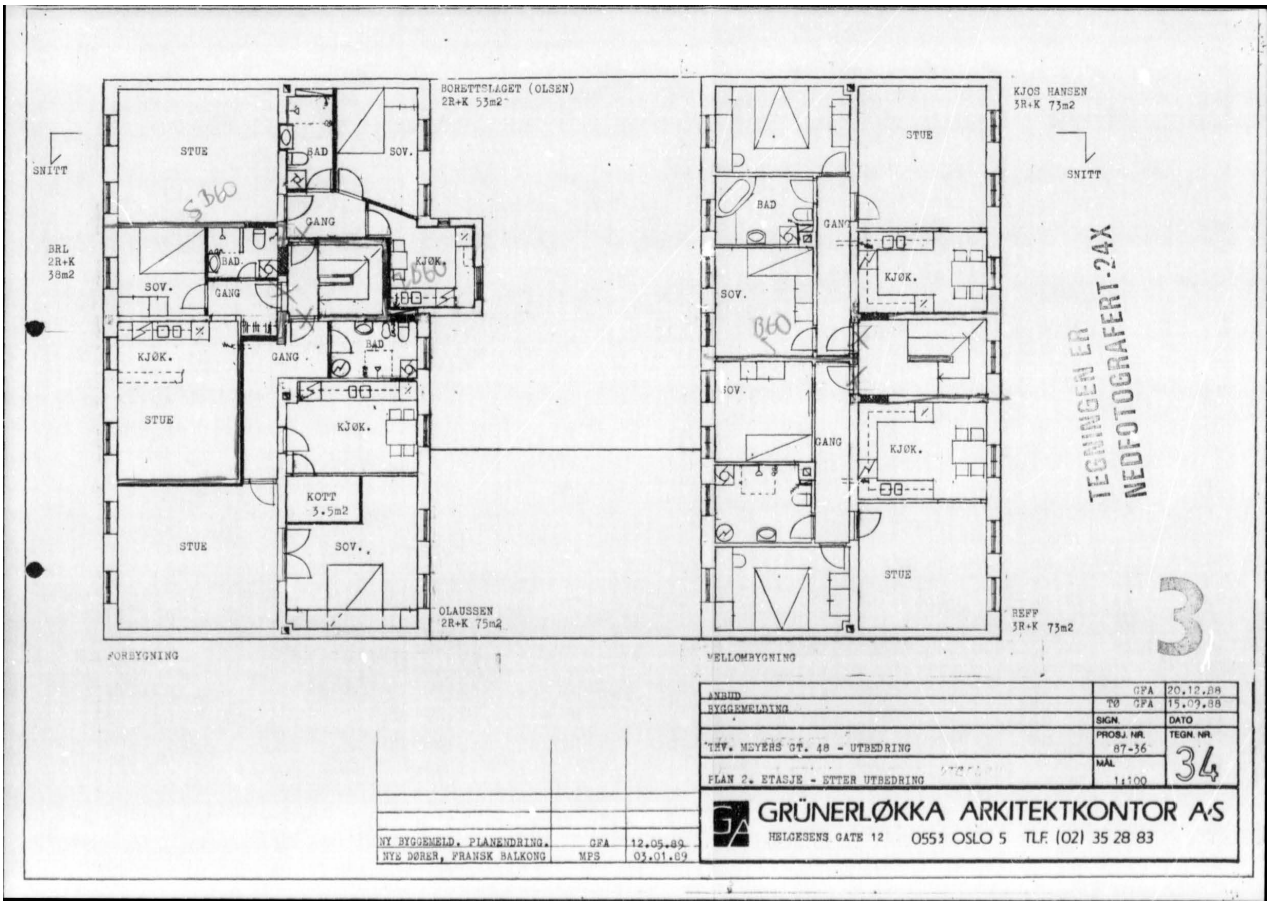
NY PLAN

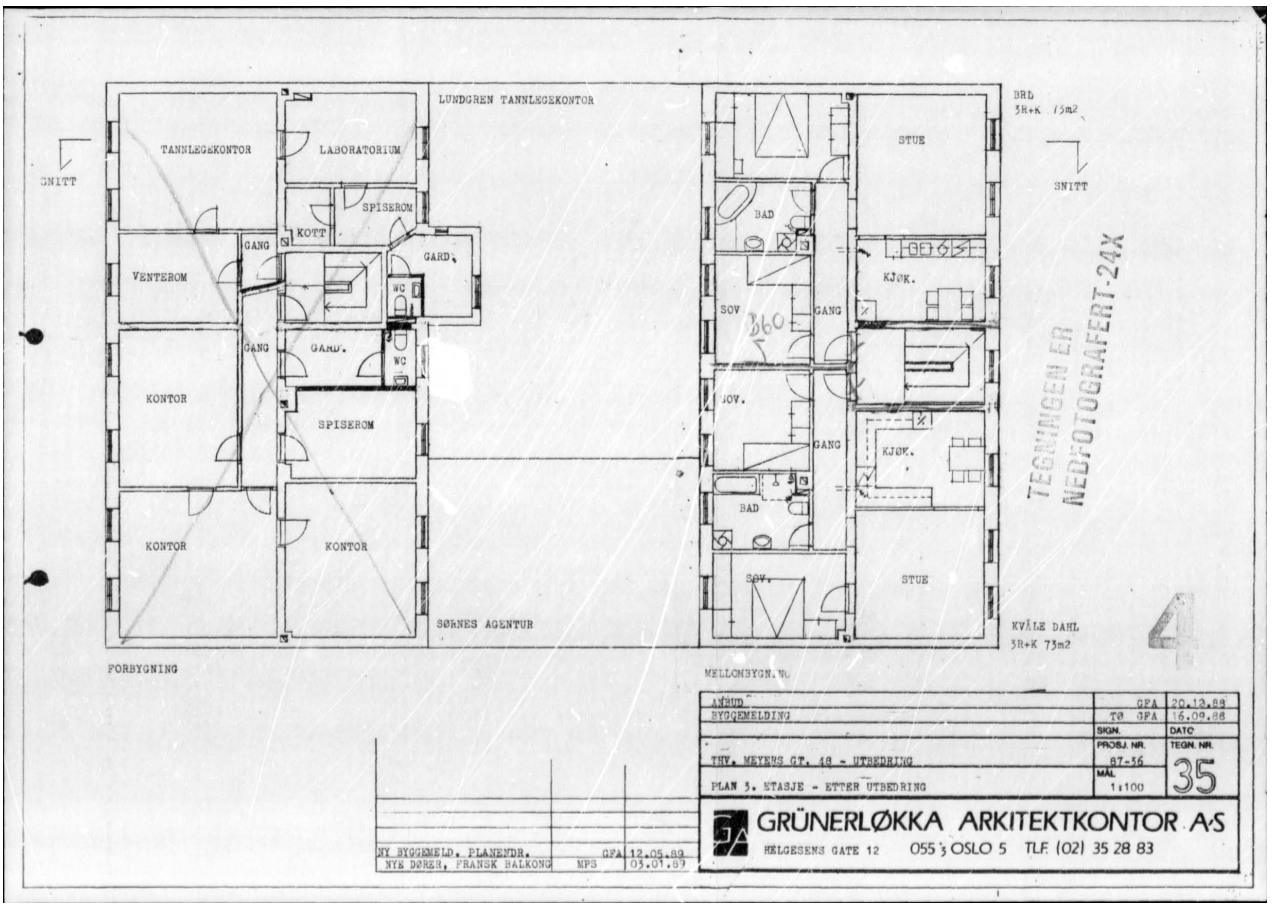
L301	3-ROMS	72 m² BRA
L302	2-ROMS	46 m² BRA
L303	2-ROMS	56 m² BRA

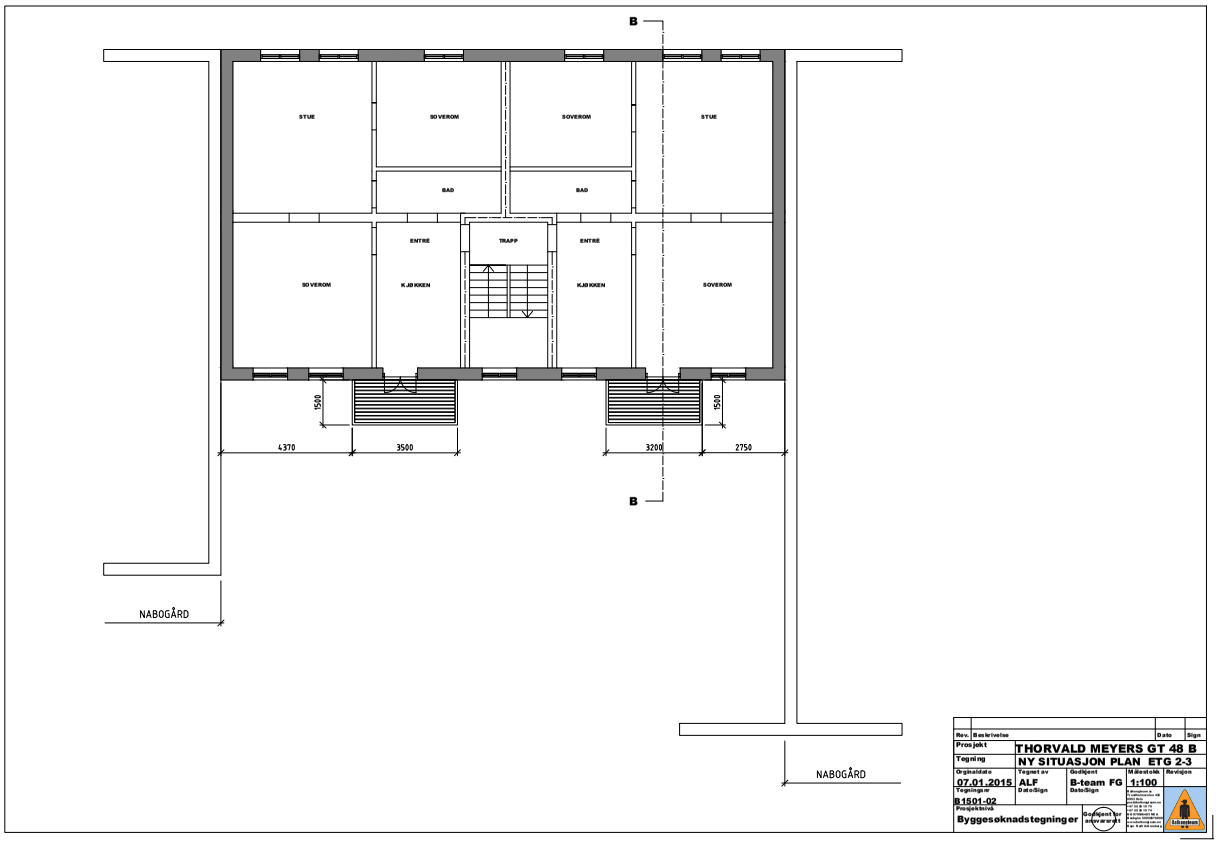
JB! ANDEL AV TRAPPEROM OG BODER I KJELLER ER IKKE MEDREGNET

TIDLIGERE BYGGEMELDT PLAN

Byggherre:	Odd Kåre Markegård, Lommedalen
Prosjekt:	Thv.Meyersgt.48, Oslo 5 Endring av planløsning 3.etasje
Tegning:	Eksisterende og ny plan
Målestokk:	1:100
Dato:	23.12.97
Arkitekt:	Stuttenbitekt Egil Jacobsen Hebroveien 33, 1750 Mysen, tlf kontor 67551523
Tegn. nr.:	97/3-001


BORETTSLAGET (OLSEN)
2R+K 53m2
STUE
BAD
SOV.
GANG
KJØK.
SOV.
GANG
KJØK.
STUE
KOTT
3.5m2
SOV.
STUE
OLAUSSEN
2R+K 75m2
SNITT
BRL
2R+K
38m2
KJØS HANSEN
3R+K 73m2
STUE
BAD
GANG
KJØK.
SOV.
SOV.
GANG
KJØK.
STUE
REFF
3R+K 73m2
SNITT
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
FORBYGNING
MELLOMBYGNING
3
ANBUD
BYGGEMELDING
GFA
TØ GFA
20.12.88
15.09.88
SIGN.
DATO
PROSJ. NR.
87-36
TEGN. NR.
34
MÅL
1:100
THV. MEYERS GT. 48 - UTBEDRING
PLAN 2. ETASJE - ETTER UTBEDRING
GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A·S
HELGESENS GATE 12 0553 OSLO 5 TLF. (02) 35 28 83
NY BYGGEMELD. PLANENDRING. GFA 12.05.89
NYE DØREN, FRANSK BALKONG MPS 03.01.89

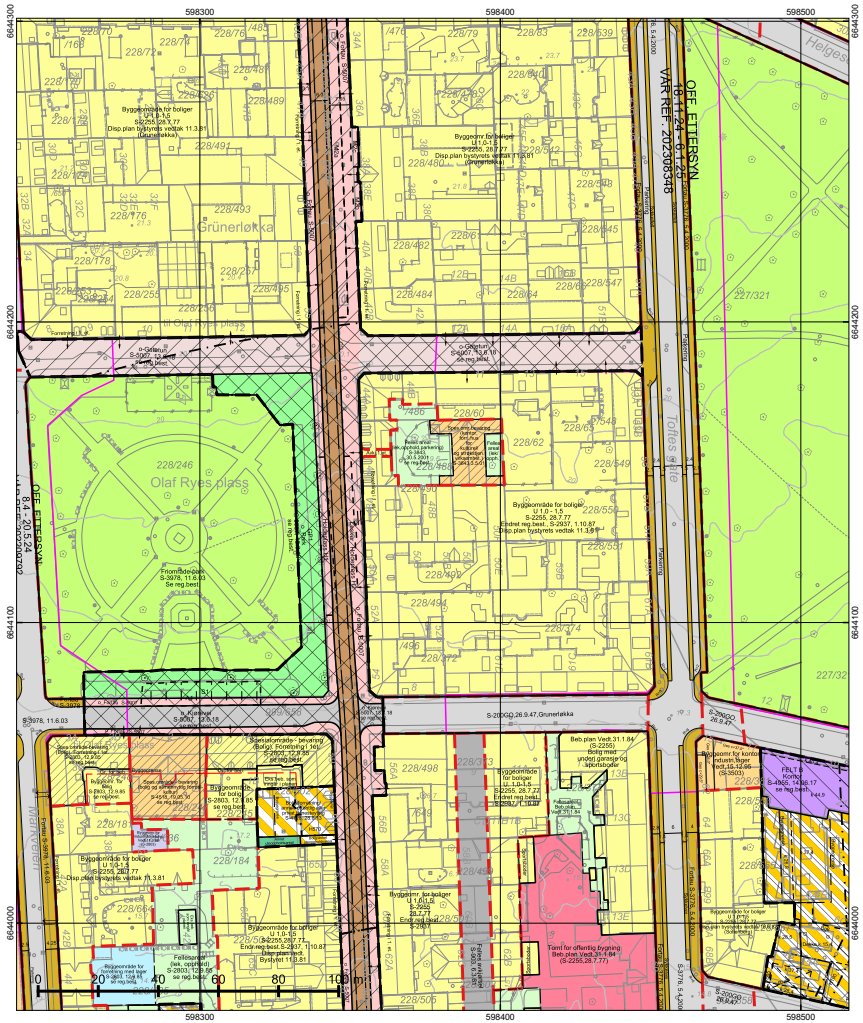

LUNDGREN TANNLEGEKONTOR
TANNLEGEKONTOR
LABORATORIUM
SPISEROM
KOTT
GANG
GARD.
VENTEROM
WC
GANG
GARD.
WC
KONTOR
SPISEROM
KONTOR
KONTOR
SØRNES AGENTUR
SNITT
BRL
3R+K 75m2
STUE
BAD
KJØK.
SOV
GANG
SOV.
GANG
KJØK.
BAD
SOV.
STUE
KVÅLE DAHL
3R+K 73m2
SNITT
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
FORBYGNING
MELLOMBYGN.
4
ANBUD
BYGGEMELDING
GFA
TØ GFA
20.12.88
16.09.88
SIGN.
DATO
PROSJ. NR.
87-36
TEGN. NR.
35
MÅL
1:100
THV. MEYERS GT. 48 - UTBEDRING
PLAN 3. ETASJE - ETTER UTBEDRING
GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A·S
HELGESENS GATE 12 0553 OSLO 5 TLF. (02) 35 28 83
NY BYGGEMELD. PLANENDR. GFA 12.05.89
NYE DØREN, FRANSK BALKONG MPS 03.01.89



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	THORVALD MEYERS GT 48 B		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2-3		
Orginaldato: 07.01.2015	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1501-02			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for arbeidsmøte	

B-team as
Grønlandsleiret 44
0190 Oslo
tlf: 23 35 35 70
e-post: post@b-team.no
org.nr: 914 586 664 mva

Situasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146318/ 86516387
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 48B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/490

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1310 - Kontor
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

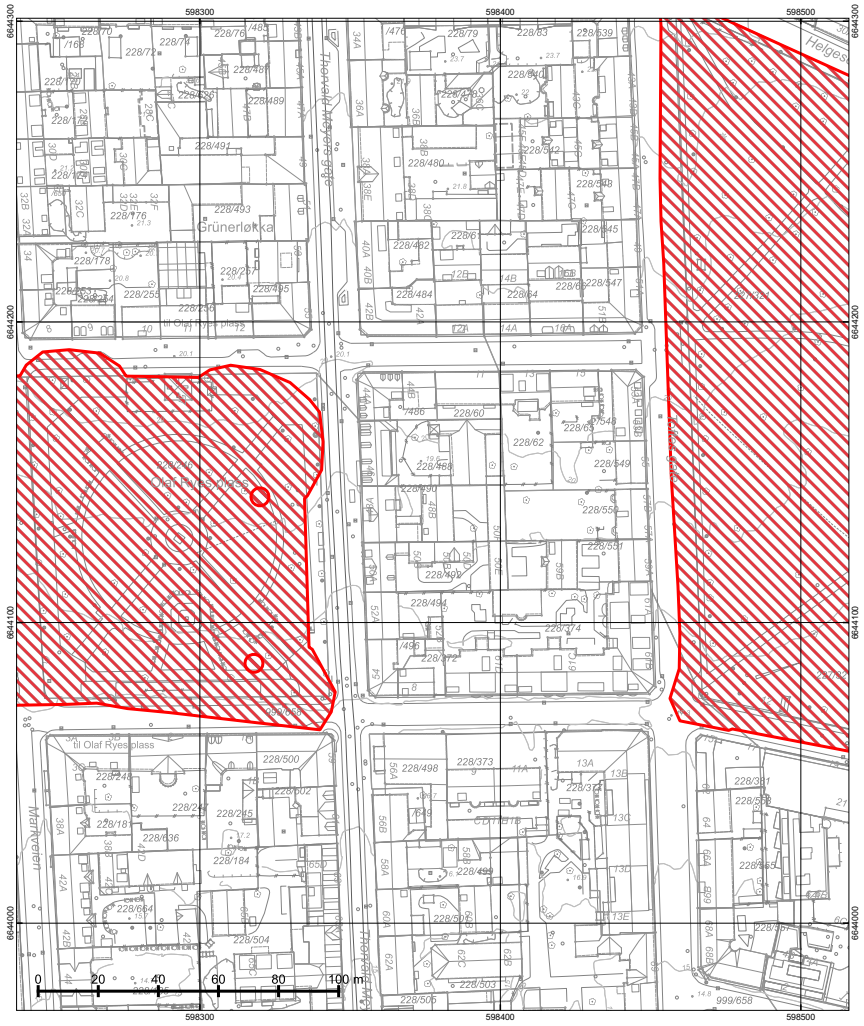
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

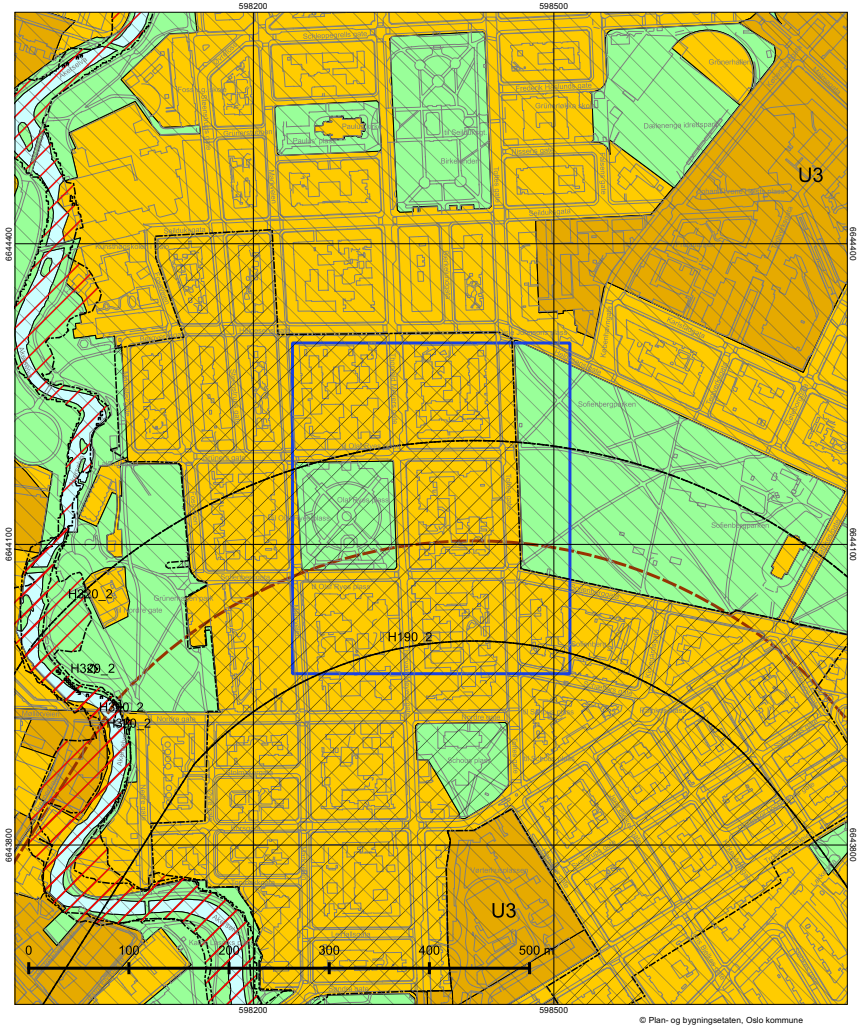
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146318/ 86516387
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 48B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/490

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146318/86516387
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ragnvald Håland Svendsen
THORVALD MEYERS GATE 48B

Dato: 04.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516387
8666594

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 490

Vi viser til bestilling av 20250804 for THORVALD MEYERS GATE 48B.

GNR. 228 BNR. 490

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1870.

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

883 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

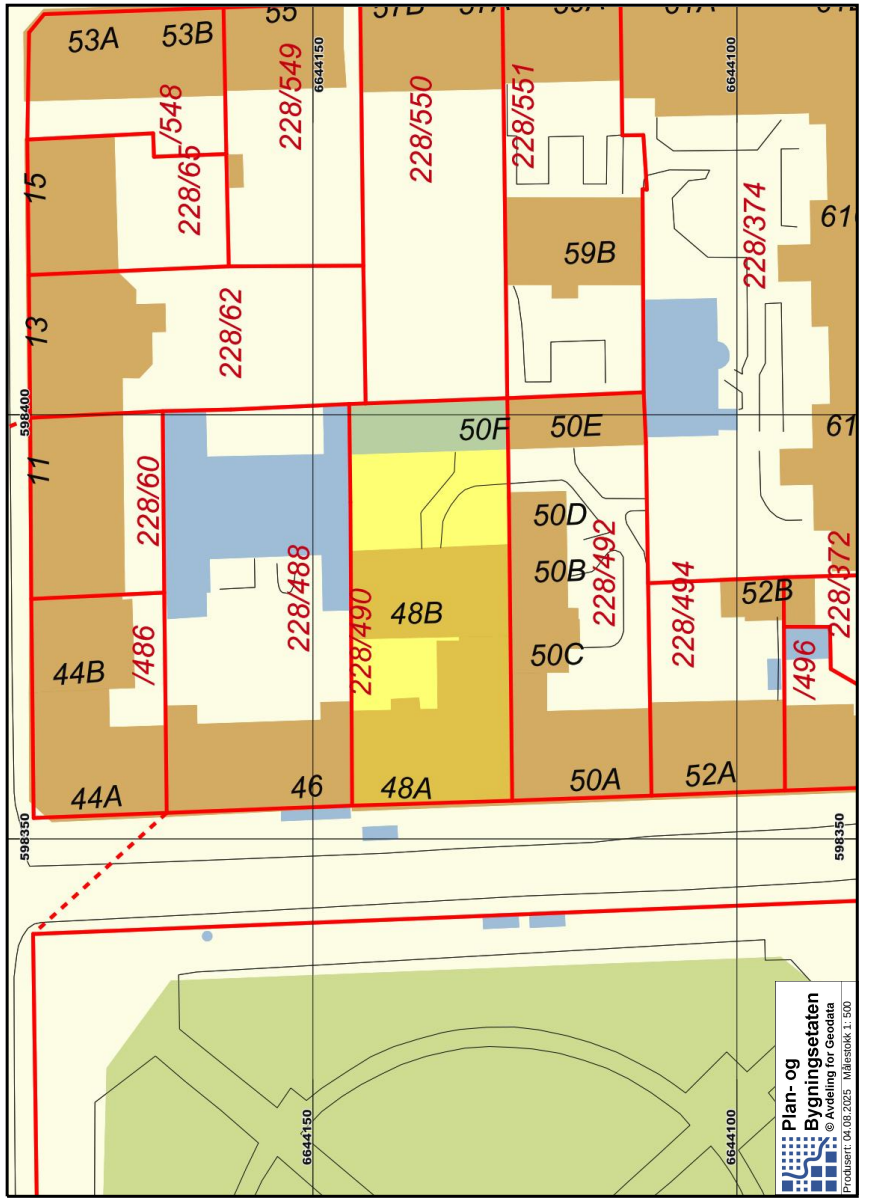
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-2255

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

Opphevet 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, 20183, 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal ”tas særskilt hensyn til” utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

DAGBOKFØRT

28.DEC.87 087368

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Groth, Gade & Christiansen	Skovvn. 2, Oslo 2	56 18 30

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
228	490		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Elektrofirmaet Kolstad & Hoff A/S

Foretaksnummer 3190847

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreIse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1463	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	191		21				41			
2	N	182		22				42			
3	N	69		23				43			
4	N	231		24				44			
5	SB	746		25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1463		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Thorvald Meyersgt. 48

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for kr. 20.000,- uten opptrinnsrett og med prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Elektrofirmaet Kolstad & Hoff A/S
Sted: Oslo	Lars Chr. Hansen

Tinglysingsstempel

47 2 438418
88-02-01 13:01 GROTH GADE & CHRISTIANSEN 438418 P.1

GROTH, GADE, CHRISTIANSEN & HEFFERMEHL

ADVOKATFIRMA, M. N. A.

LARS CHRISTIANSEN
FRED ARNE GADE
VIBECKE GROTH
JØRGEN STANG HEFFERMEHL

telefax

Oslo Byskriverembete,
att.: Inger Steen,
telefax nr. 41 31 03

FAG/lh 199/87

Oslo, 1. februar 1988

OPPDELINGSBEGJÆRING THORVALD MEYERSGT. 48.

Jeg viser til dagens telefonsamtale vedrørende vår telefax 28.01.1988. Forsåvidt gjelder seksjon nr. 4 skal selvfølgelig telleren være 275. Nevneren er 1463. Vi ber om at De retter dette for oss.

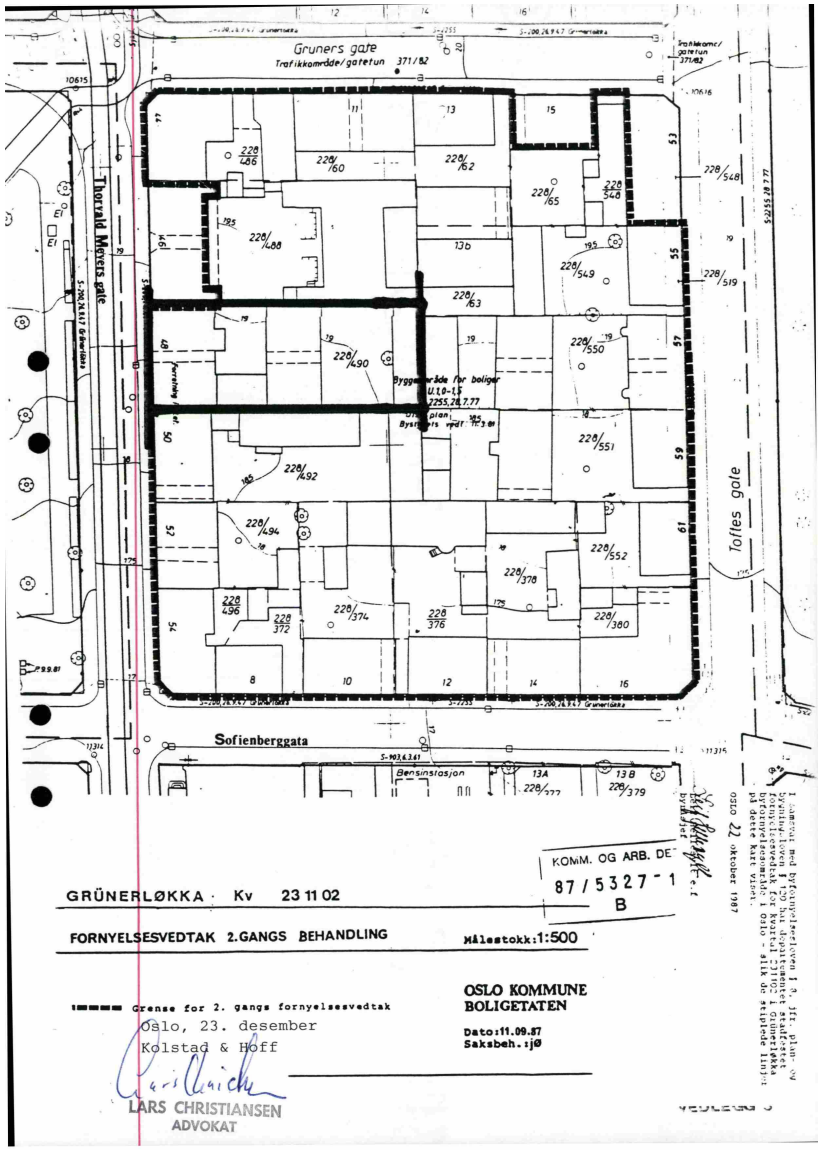
Med vennlig hilsen
Groth, Gade, Christiansen & Heffermehl

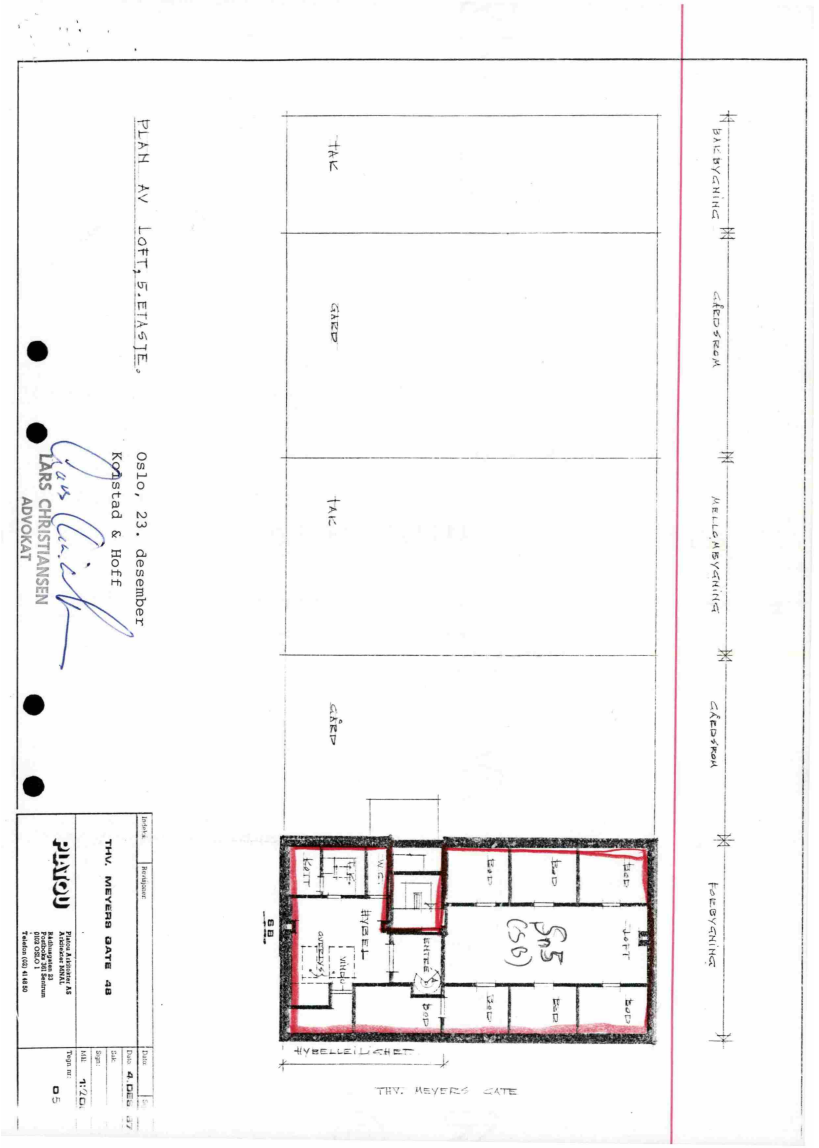
Fred Arne Gade
advokat

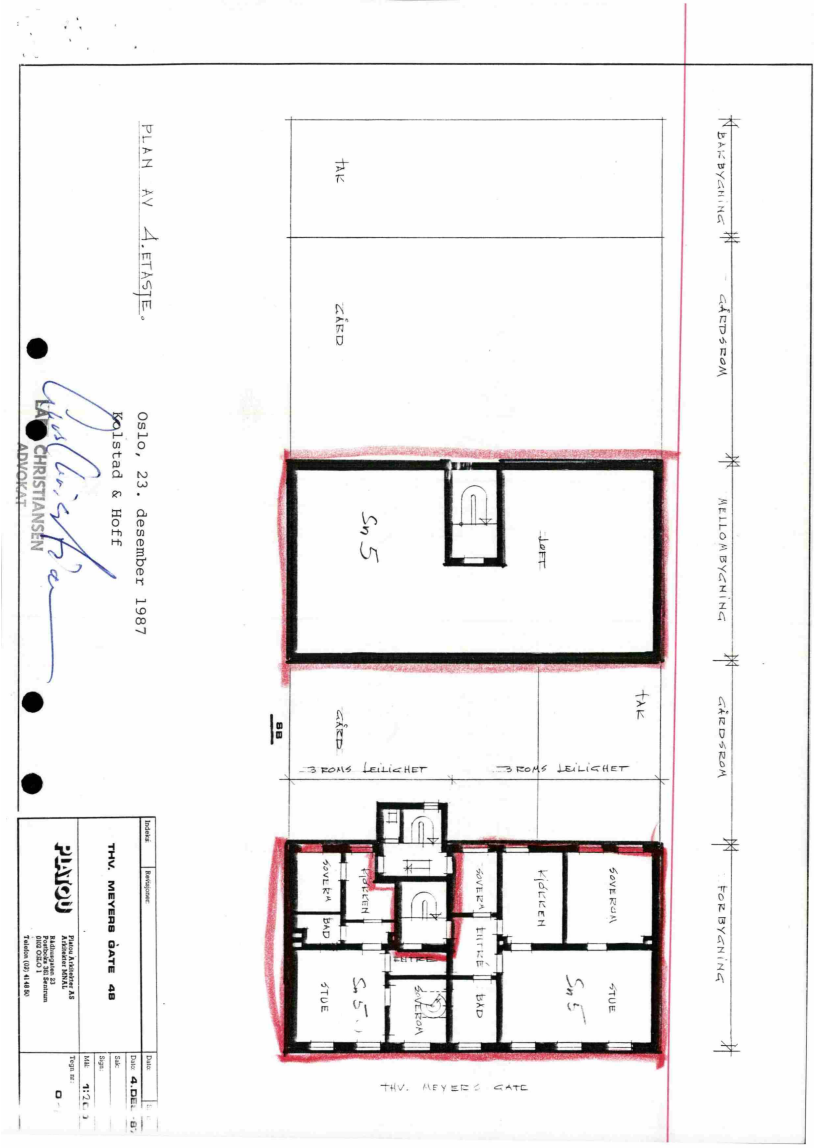
Avskriftens riktighet bekreftes

SW
denne skal være med kopien
iflg. forskrybyskr., Almaas

ADRESSE: TELEFON: TELEFAX: TELEX: BANK:

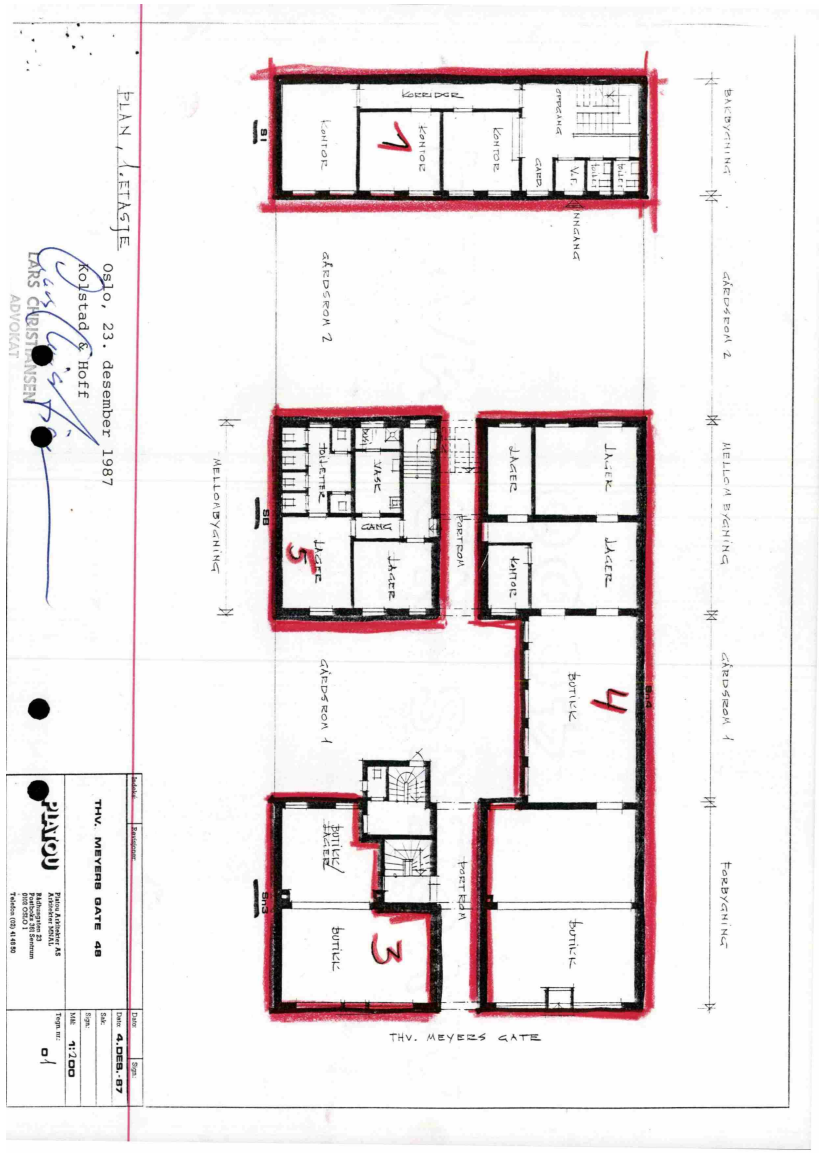


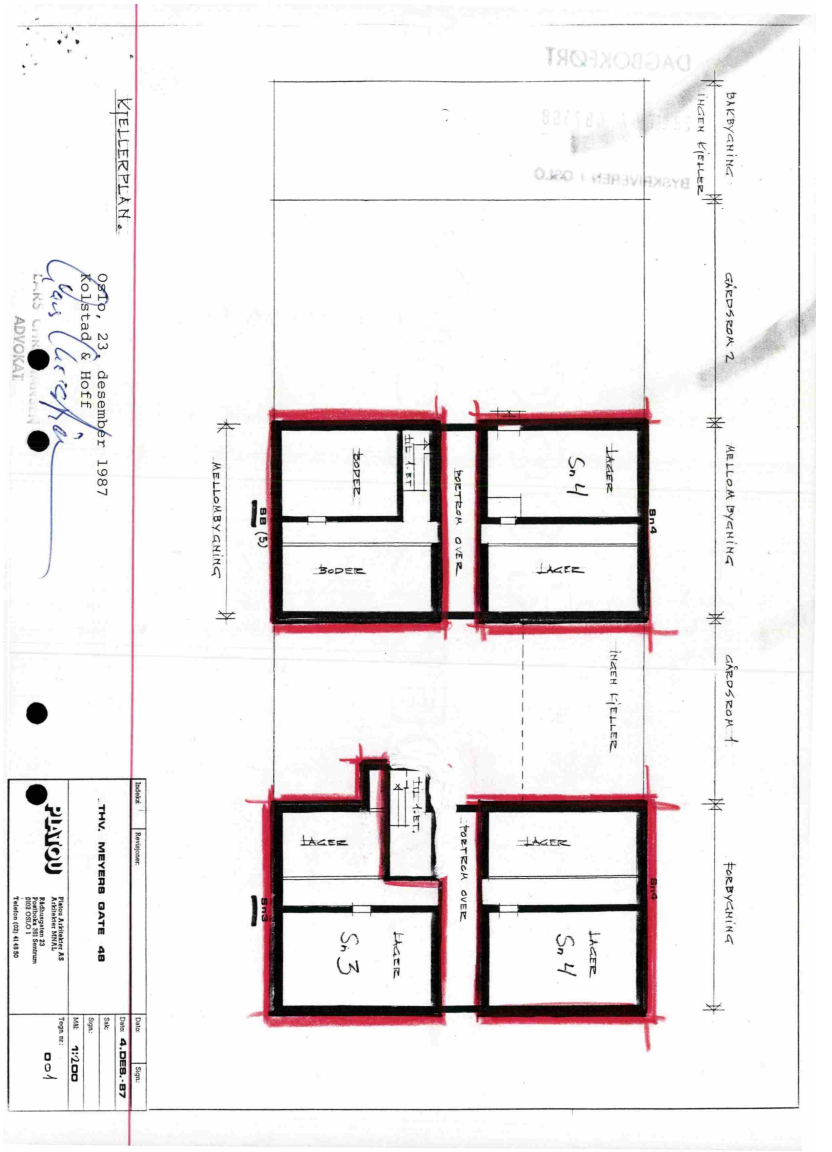

PLAN AV LOFT, 5:ETASJE.
Oslo, 23. desember
Kolstad & Hoff
LARS CHRISTIANSEN
ADVOKAT
BAKBYGNING
GÅRDSROM
MELLOMBYGNING
FORBYGNING
TAK
GÅRD
HYBELLEILIGHET
THV. MEYERS GATE
THV. MEYERS GATE 48
PLAN

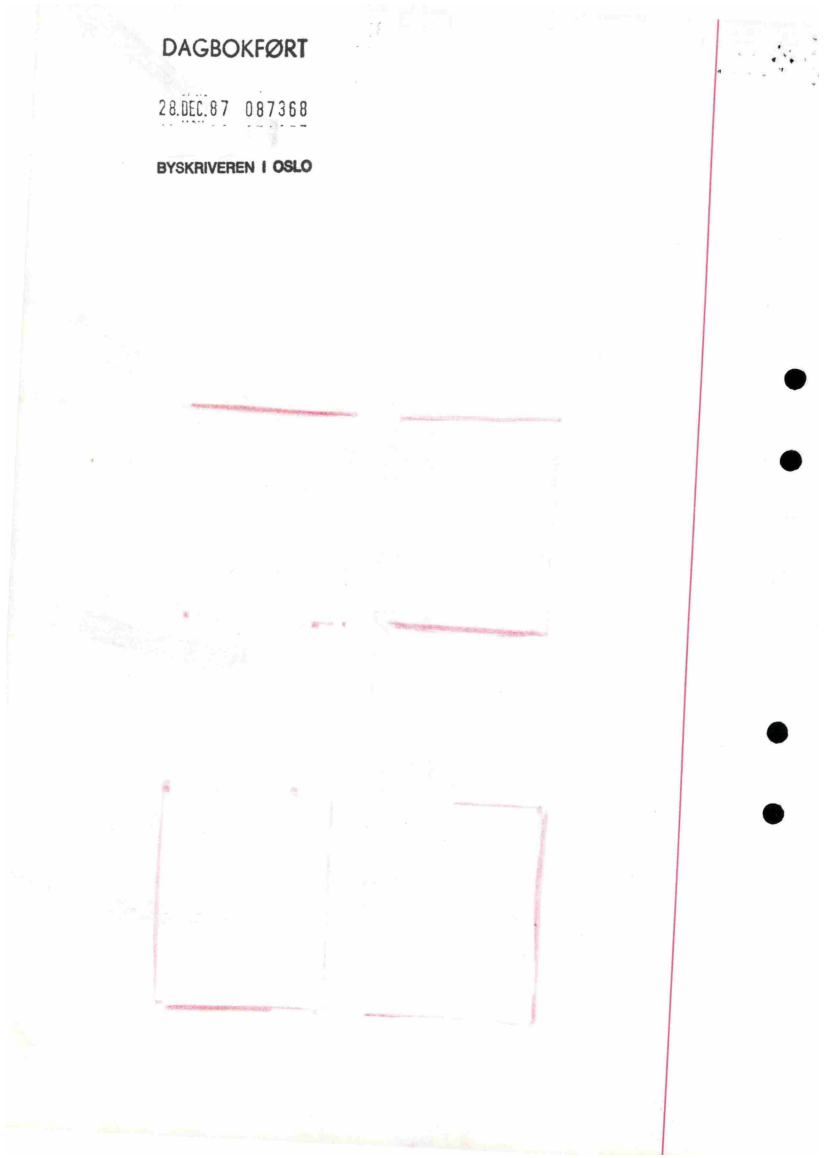

PLAN AV 4.ETASJE.
Oslo, 23. desember 1987
Kolstad & Hoff
LARS CHRISTIANSEN
ADVOKAT
BAKBYGNING
GÅRDSROM
MELLOMBYGNING
FORBYGNING
TAK
GÅRD
3 ROMS LEILIGHET
3 ROMS LEILIGHET
THV. MEYERS GATE
THV. MEYERS GATE 48
PLAN


PLAN AV 3. ETASJE
Oslo, 23. desember 1987
Kolstad & Hoff
ARS CHRISTIANSEN
ADVOKAT
THV. MEYERS GATE 49
Dato 4.DES. 87
Tegn. nr. 03
BALKONG
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
STUE
ENTRE
TAK
GÅRD
3 ROMS LEILIGHET


PLAN AV 2. ETASJE
Oslo, 23. desember 1987
Kolstad & Hoff
ARS CHRISTIANSEN
ADVOKAT
THV. MEYERS GATE 49
Dato 4.DES. 87
Tegn. nr. 02
KONTOR
KORRIDOR
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
STUE
TAK
GÅRDSROM
3 ROMS LEILIGHET
THV. MEYERS GATE


PLAN 1. ETASJE
Oslo, 23. desember 1987
Kolstad & Hoff
LARS CHRISTIANSEN
ADVOKAT
BAKBYGNING
GÅRDSROM 2
MELLOMBYGNING
GÅRDSROM 1
FORBYGNING
KONTOR
KONTOR
GANG
VASK
TOILETTER
JAGER
JAGER
JAGER
JAGER
BUTIKK
BUTIKK
BUTIKK
BUTIKK/LAGER
PORTRØM
THV. MEYERS GATE
THV. MEYERS GATE 48
Dato 4.DES.-87
Mål 1:100
Tegn nr. 01


KJELLERPLAN
Oslo, 23. desember 1987
Kolstad & Hoff
LARS CHRISTIANSEN
ADVOKAT
BAKBYGNING
INGEN KJELLER
GÅRDSROM 2
MELLOMBYGNING
GÅRDSROM 1
FORBYGNING
BODER
BODER
PORTRØM OVER
JAGER
JAGER
JAGER
JAGER
JAGER
JAGER
INGEN KJELLER
THV. MEYERS GATE 48
Dato 4.DES.-87
Mål 1:100
Tegn nr. 001


DAGBOKFØRT
28.DEC.87 087368
BYSKRIVEREN I OSLO

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt.
2.503.49 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Thorvald Meyers gate 50 Sameie	Doknr: 977151 Tinglyst: 08.09.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: c/o Oslo Eiendomsinvest AS, Grini Næringspark 4B	
Postnummer: 1361 Poststed: Østerås	
Fødselsnr./Org.nr. 976544218 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Thorvald Meyers gate 50 Sameie	976544218

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	228	490		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	228	492		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5/9-23	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Dette er en erklæring om at bakbygningen i gnr/bnr 228/490, Thorvald Meyers gate 48, med adresse Thorvald Meyers gate 50 E, har rett til 5 kvadratmeter sportsboder i kjeller i bakbygning i gn/bnr 228/492 Thorvald Meyers gate 50 C.

Erlæring følger vedlagt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 07.09.23	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

ERKLÆRING

Leilighetene i bakbygningen i Thorvald Meyers gate 48 – gnr 228, bnr 490 – adresse Thorvald Meyers gate 50 F har rett til 5 kvm sportsboder i kjeller til bakbygning i Thorvald Meyers gate 50 C – gnr 228, bnr 492.

Oslo 19.10.2018

Odd Arne Markegård	Odd Kåre Markegård	Karin M. Hjelmtvedt Ellingsen
styrets leder	styremedlem	styremedlem

2

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

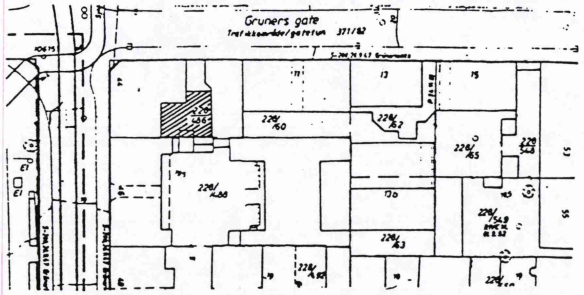
(for tinglysing)

Doknr: 59689 Tinglyst: 23.10.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
23 OKT 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 59689

Undertegnede eier av Thorvald Meyers gate 44, gnr/bnr.228/0486 i kvartal 23-11-02 erklærer følgende:

1. For eiendommen **gnr/bnr. 228/ 00486** og for de av følgende eiendommer **gnr/brn. 228/ 0488, 228/ 0490, 228/ 0492, 228/ 0494, 228/ 0496, 228/ 0372, 228/ 0374, 228/ 0376, 228/ 0378, 228/ 0380, 228/ 0552, 228/ 0551, 228/ 0550, 228/ 0549, 228/ 0548, 228/ 0065, 228/ 0063, 228/ 0062, 228/0060** som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av uteareal på den del av **gnr/bnr.228/ 0486** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på **gnr/bnr. 228/ 0486** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring. Kjøring på eiendommen tillates ikke med unntak av nødvendig varelevering til næringsvirksomhet i første etasje.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **gnr/bnr. 228/ 0486**, og gis rett til adkomst over **gnr/bnr. 228/ 0486** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

Ren kopi
ADVOKAT GEIR OLSEN
Prinsens gt. 21, 0157 OSLO
Oslo 18.10.96

TLER1 (s)

- 2 -

4. Eieren av **gnr/bnr. 228/ 0486** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modellen ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av **gnr/bnr. 228/ 0486** forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **gnr/bnr. 228/ 0486**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Oslo, den 17.9.1996

For Inka Eiendom AS
organisasjonsnr.: 974 377 977

Kjell Kristoffersen

Bjørn-Erik Indahl

Ren kopi
ADVOKAT GEIR OLSEN
Prinsens gt. 21, 0157 OSLO
Oslo 18.10.96

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

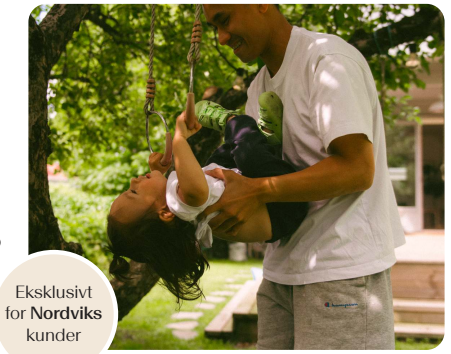
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

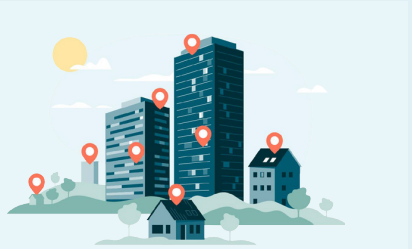
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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

Oppdragsnummer: 23-0152/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thorvald Meyers gate 48B 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 490, snr 5 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no