NORDVIK

Thorvald Meyers gate 34B

1 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 34B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Unik mulighet! 2-roms m. balkong mot bakgård - Lekre klassiske detaljer - Nyere kjøkken- IN-ordning - God planløsning

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 203 049,-**
Fellesgjeld	**211 959,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 029,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Thorvald Meyers gate 34 B - en lys og gjennomgående 2-roms i 4. etasje med solrik balkong på 3 m² med utgang fra soverommet. Boligen har en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, lys overflatebruk og synlige teglflater som gir rommene særpreg. Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og har integrerte hvitevarer.

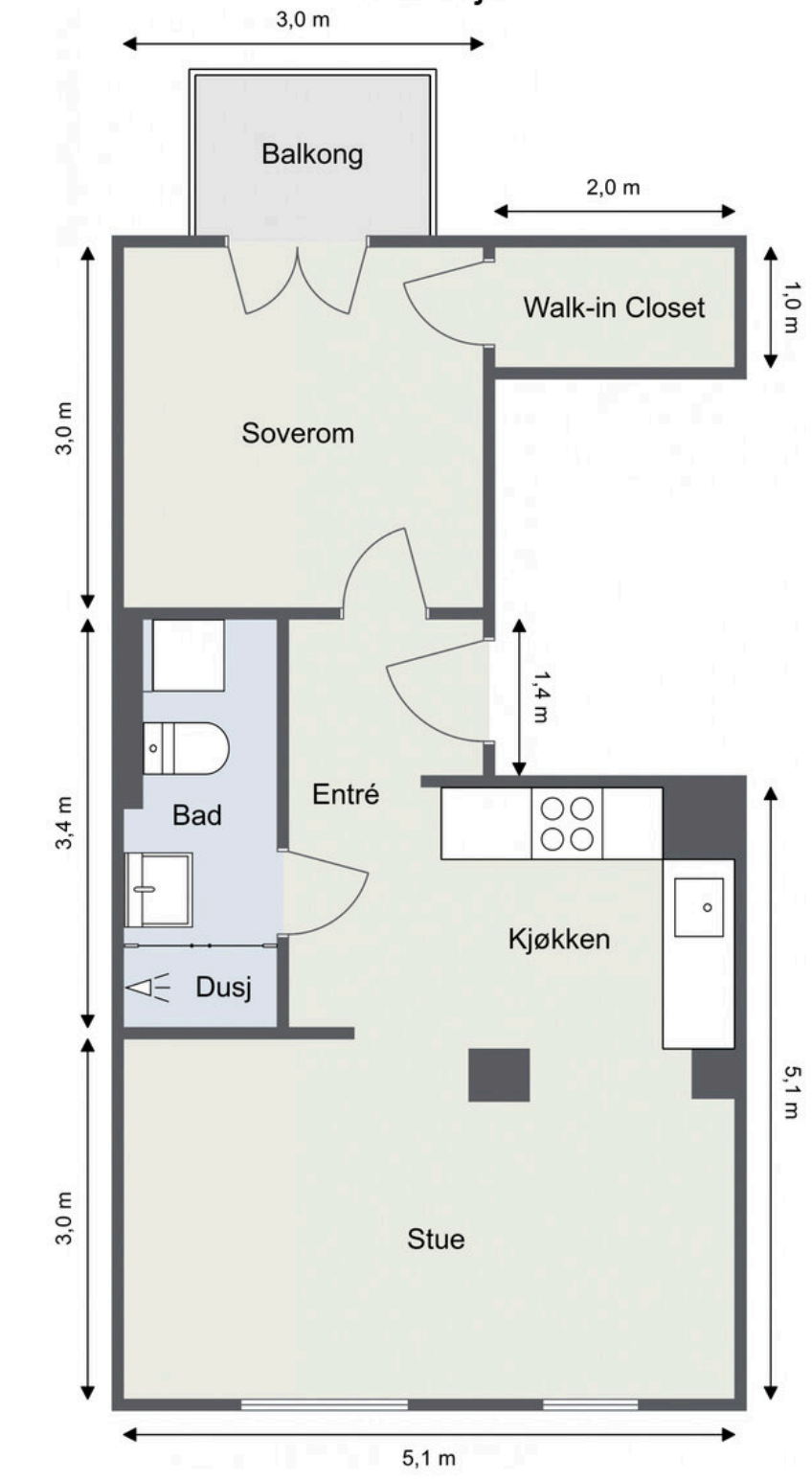
Her bor du midt i hjertet av Grünerløkka, men samtidig høyt, fritt og rolig mot bakgård med egen sørvendt balkong! Stue vender mot enveiskjørte Helgesens gate og soverom vender mot rolig bakgård.

Kort fortalt:

- Innfrielse av f.gjeld vil redusere felleskostnader betraktelig
- Solrik balkong mot rolig og pen bakgård
- Gjennomgående planløsning
- Overflateoppusset 2026
- Klassisk bygård
- Kjøkken 2016
- Bod i kjeller

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm































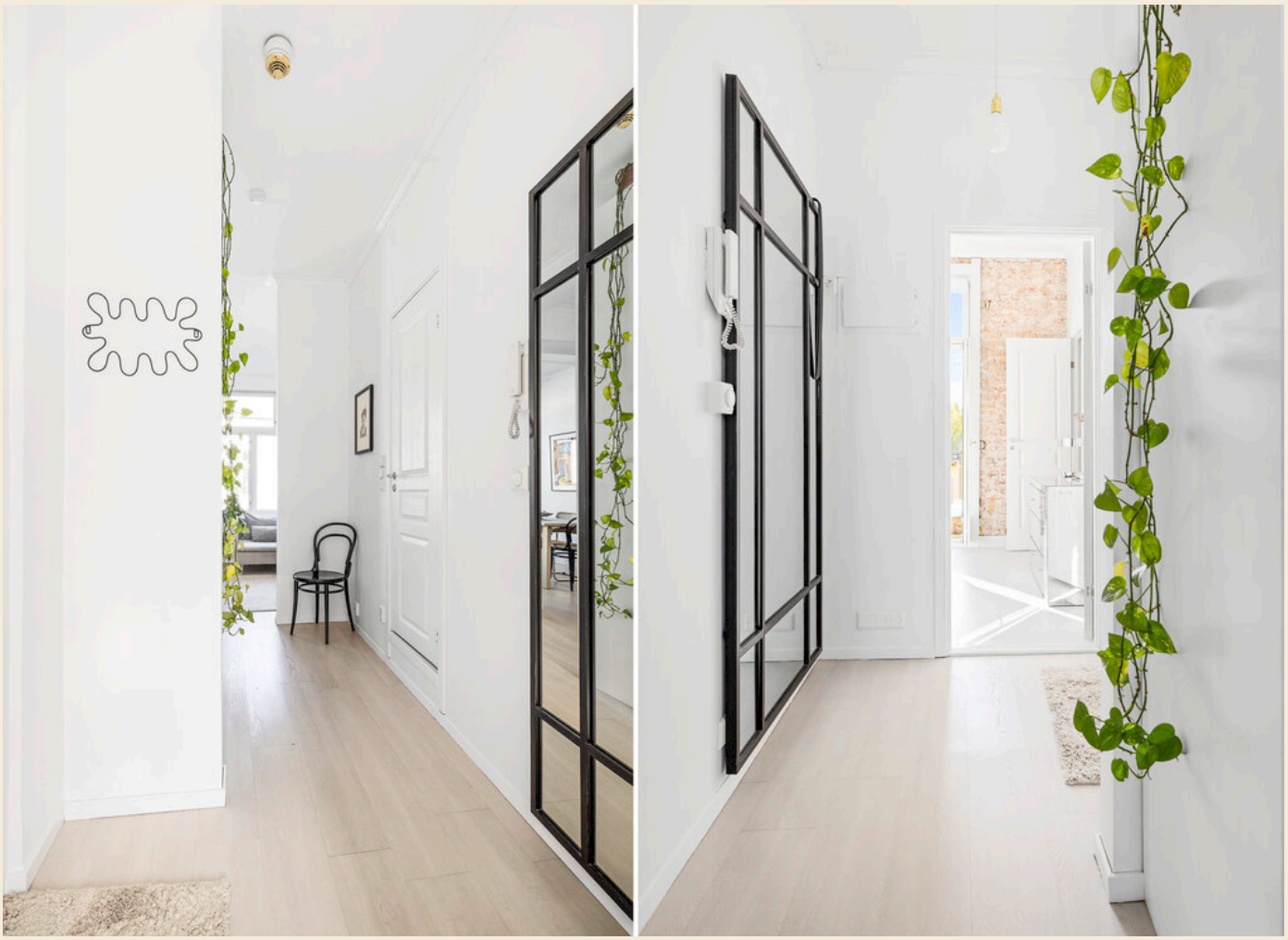





































Deli
Deli
Velouria Vintage

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0199/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 34B, 0555 OSLO
Gnr 228, bnr 476, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 15 i Thorvald Meyersgate 34 Borettslag, org.nr. 981010159

Selger
Anne Mille Mogensdatter Fyrand

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
211 959,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 201 959,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 203 049,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 212 549,- (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
1900

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Sol fra cirka kl. 10-17.30 på balkongen om sommeren iht. selger.

Innhold
4. Etasje: Entré, soverom, bad, walk-in closet, stue/kjøkken
Kjeller: Bod

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5 mm. Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 5 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,6.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet. Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2021: Malt alle vegger i leiligheten.
2021: Malt gulvet på soverommet og i klesskapet.
2023: Malt taket på badet.
2025: Malt vinduskarmer og vinduer.
2026: Byttet alle dørhåndtak.
2025: Byttet terrassebord på balkong.
2026: Malt vegger og tak i stue og gang, samt fliser på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Fuger i dusjsonen ble skiftet i september 2026.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet terrassebord i april 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det forelå tilstandsrapport/takstrapport i forbindelse med mitt kjøp av boligen.

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? Boligens areal var oppgitt i salgsoppgaven ved mitt kjøp av leiligheten.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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:

Innvendig:
Gulvet er av laminat.
Vegger med malte glatte flater og murt forblending.
Himling med
malte glatte flater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling
er ikke relevant.
Innvendige dører er profilerte dører. Iht. byggesakskyndig.

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl og malte pussede flater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Overflater - gulv:
Beskrivelse
Gulvet er av laminat.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen sprekker/sår i gulv.
Konsekvens/tiltak
- Sprekker og sår i gulvet er i hovedsak av kosmetisk betydning og gir noe redusert visuelt inntrykk.
- Det anbefales å utbedre sprekkene og sårene ved behov.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken.
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TG2 - Dokumentasjon for våtrom:
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 - Overflater, vegger og himling:
Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

TG2 - Overflater gulv:
Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre

disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

TG2 - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Beskrivelse
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 5 mm.
Vurdering av avvik:
- Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

TG2 - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

TG2 - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2 - Varmtvannsbereder/tank:
Beskrivelse
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold

til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Speil i gang og soverom. Vegglysestake i stuen følger ikke med.

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

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

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

Adgang til utleie
Utleie av boligen er tillatt innenfor rammene av borettslagets vedtekter og gjeldende lovgivning. Framleie krever styrets skriftlige godkjenning. Søknad om framleie skal sendes styret skriftlig med navn på leietaker og leieperiode, og leietaker kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Etter vedtektene er framleie tillatt i inntil tre år, forutsatt at andelseier har bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene. Ny framleieperiode forutsetter at andelseier selv har bodd i leiligheten i minst ett år før ny framleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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. 7.175 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 029,- pr. mnd.
Inkluderer: Reelle felleskostnader ved innfrielse av fellesgjeld: kr 3 824 pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnadene utgjør kr 7 029 pr. måned og er pr. 01.10.2026 fordelt slik:

Felleskostnader drift: kr 3 660
Avdrag felleslån: kr 118
Renter felleslån: kr 46
Renter IN-lån: kr 891
Avdrag IN-lån: kr 2 314

Driftsdelen dekker borettslagets løpende kostnader. Av regnskapet fremgår blant annet kostnader til fast renhold, matteleie, felleskostnader til sameiet, kommunale avgifter/renovasjon, HMS- og vedlikeholdssystem, reparasjon og vedlikehold samt forretningsførsel. Borettslagets bygningsforsikring i Gjensidige betales via felleskostnadene til Sameiet Thorvald Meyers gate 34.

Eventuell eiendomsskatt inngår ikke i felleskostnadene

og vil bli viderefakturert den enkelte eier.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og renovasjon inngår i borettslagets driftskostnader og betales ikke særskilt av andelseier.

Eventuell eiendomsskatt inngår ikke i felleskostnadene. Dersom borettslaget blir fakturert eiendomsskatt fra myndighetene, viderefaktureres denne til den enkelte eier. Kravet følger boligen, og eier er ansvarlig for betaling etter opplysningene fra forretningsfører.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 076 440,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 305 761,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Thorvald Meyersgate 34 borettslag, org.nr. 981 010 159, består av 19 boliger og ingen næringslokaler. Borettslaget har eiet tomt på 422 m², gnr. 228, bnr. 476 i Oslo kommune. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl og revisor er KPMG.

Borettslaget har inngått rammeavtale med Rørleggersentralen for eiendommen. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Ny andelseier skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Er melding om nektelse ikke kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til borettslaget, regnes godkjenningen som gitt.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 211 959,-pr. 01.10.2026
Avdrag: Kr 2 432,-
Rentekostnader: Kr 937,-

Borettslaget har følgende lån:

Lån nr. 15160107771 – DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA:
Annuitetslån med 4 terminer pr. år. Rentesats pr. 01.10.2026 er 5,4 % p.a. Saldo pr. 01.10.2026 er kr 1 404 514, hvor andelens saldo utgjør kr 201 681. Oppgitt siste termin er 31.12.2032. Lånet har IN-ordning. Individuell nedbetaling kan foretas 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lån nr. 12125354724 – DNB Bank ASA:
Annuitetslån med 4 terminer pr. år. Rentesats pr. 01.10.2026 er 5,4 % p.a. Saldo pr. 01.10.2026 er kr 234 723, hvor andelens saldo utgjør kr 10 278. Oppgitt siste termin er 31.12.2032. Det er ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader gjennom Klare Finans AS. Borettslaget er etter gjeldende bestemmelser sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen gjelder til den sies opp av en av partene. Dersom borettslaget har lån med IN-ordning, kan avtalen ikke sies opp før lånet er nedbetalt.

Andel fellesgjeld utgjør kr 211 959 pr. 01.10.2026.

Borettslaget har to annuitetslån med flytende rente. For lån nr. 15160107771 i DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA utgjør andel av saldo kr 201 681. For dette lånet er det IN-ordning med anledning til individuell nedbetaling 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. For lån nr. 12125354724 i DNB Bank ASA utgjør andel av saldo kr 10 278. Det er ikke avtale om individuell nedbetaling på dette lånet. Begge lån hadde rentesats 5,4 % p.a. pr. 01.10.2026 og oppgitt siste termin 31.12.2032.

Det er samtidig opplyst om fremtidig vedlikehold av bygningsmassen. Borettslaget har tidligere fått utarbeidet vedlikeholds-/tilstandsrapport med fokus på

blant annet rør og kjeller. I forbindelse med ekstraordinær generalforsamling i 2025 opplyste styret at det fremover skulle gjøres utredning av kjeller og rørsystem. Det er ikke fremlagt endelig kostnadsoverslag eller finansieringsplan for disse arbeidene. Fremtidige vedlikeholdsarbeider kan derfor medføre økte kostnader for borettslaget og dermed påvirke felleskostnader og/eller fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 44 458,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 839 202 og disponible midler på kr 1 014 796 pr. 31.12.2025.

Budsjettet for 2026 legger opp til innkrevde felleskostnader på kr 1 311 502, mot kr 1 216 282 i regnskapet for 2025. Felleskostnadene for denne andelen er pr. 01.10.2026 opplyst til kr 7 029 pr. måned.

Borettslaget har tidligere fått utarbeidet vedlikeholds-/tilstandsrapport med fokus på rør og kjeller. Styret opplyste i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling i 2025 at det fremover skulle gjøres utredning av kjeller og rørsystem. Det er ikke fremlagt endelig kostnadsoverslag eller endelig finansieringsplan for disse arbeidene i dokumentene som er fremlagt for salget. Fremtidige vedlikeholdsarbeider kan derfor medføre økte kostnader og kan påvirke felleskostnader og/eller fellesgjeld.

Borettslaget kan etter vedtektene endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vedtektene fastsetter blant annet regler om styregodkjennelse av ny andelseier og utleie. Framleie krever styrets skriftlige godkjenning. Etter vedtektene er framleie som hovedregel tillatt i inntil tre år dersom eier har bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene.

Av husordensreglene fremgår blant annet at det skal være ro i leiligheter og fellesarealer mellom kl. 23:00 og 07:00. Bygningsmessige endringer, herunder fjerning av vegger samt utskifting av vinduer og entrédører, kan ikke gjøres uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å parkere bil, moped eller motorsykkel i bakgård eller portrom. Grilling på balkongene er ikke tillatt, med unntak av elektrisk bordgrill.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler og ta hensyn til bygningen, fellesarealene og øvrige beboere.

Borettslagets husordensregler angir at dugnad har pliktig fremmøte, og at minst én person fra hver seksjon skal stille. Ved manglende fremmøte kan det ilegges en avgift på kr 500.

Dyrehold
Det fremgår ikke av de fremlagte vedtektene eller husordensreglene at borettslaget har særskilte bestemmelser om husdyrhold. Kjøper anbefales å avklare eventuelle nærmere regler eller praksis med styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 76357547

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 269 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Thorvald Meyers gate, midt på Grünerløkka. Her bor du i et levende og urbant område med et stort utvalg av serveringssteder, kaféer, butikker og servicetilbud like i nærheten. Grünerløkka er kjent for sitt varierte bymiljø, samtidig som det er kort vei til grønne lunger og hyggelige rekreasjonsområder. Olaf Ryes plass, Birkelunden, Sofienbergparken og områdene langs Akerselva ligger i nærområdet og gir gode muligheter for både avslapning og aktivitet. Fra eiendommen er det også kort vei til sentrum og øvrige deler av indre Oslo.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse kombinert med nyere boliger og et variert næringstilbud på gateplan. Thorvald Meyers gate og de omkringliggende gatene kjennetegnes av et urbant og veletablert bymiljø med restauranter, kaféer, barer, spesialbutikker og dagligvareforretninger. Grünerløkka har et aktivt nærmiljø med parker, møteplasser og et bredt tilbud innen kultur, trening og fritidsaktiviteter. Området har over tid utviklet seg til et av Oslos mest populære boligområder, med en god kombinasjon av sentral beliggenhet, byliv og rekreasjonsmuligheter.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med hyppige avganger med trikk og buss i umiddelbar nærhet. Fra holdeplasser langs Thorvald Meyers gate og omkringliggende gater er det enkle forbindelser til Oslo sentrum og videre til øvrige deler av byen. Det er også gode muligheter for å komme seg rundt til fots eller med sykkel, og sentrum kan nås på kort tid. Kollektivtilbudet

gjør området godt egnet for både daglig pendling og fritidsreiser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon for eiendommen. I kommunens byggesaksarkiv foreligger blant annet et eldre ekspedisjonsdokument/ekspedisjonsattest fra 1900. Dokumentet er av eldre dato og delvis utydelig, og det har derfor ikke vært mulig å fastslå det fullstendige innholdet eller hvilke konkrete forhold dokumentet gjelder.

Det foreligger videre midlertidig brukstillatelse datert 30.06.1999 for arbeider på eiendommen. Av dokumentet fremgår det at ferdigkontroll ble avholdt 09.06.1999, og at Plan- og bygningsetaten ga midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet. Det var samtidig registrert gjenstående arbeider som skulle utføres innen 01.09.1999, og det skulle sendes skriftlig melding til Plan- og bygningsetaten når manglene var rettet. Den aktuelle byggesaken ble senere henlagt av Plan- og bygningsetaten i 2013 med henleggelsesårsak «Brukstillatelse eldre enn 3 år». Det fremgår av slutt-notatet at henleggelsen ikke nødvendigvis innebærer at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, og at eventuell videre saksbehandling må initieres av søker/tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten ga 12.03.2018 ferdigattest for takoppløft og fasadeendring på Thorvald Meyers gate 34. Ferdigattesten gjelder sak 201617129 og bygger blant annet på godkjente tegninger for plan 5, snitt og fasade mot sør.

Plan- og bygningsetaten ga 06.11.2019 ferdigattest for innsetting av takvinduer H0502A og H0502B i Thorvald Meyers gate 34 A-B. Ferdigattesten gjelder sak 201909115.

Plan- og bygningsetaten ga 19.06.2024 ferdigattest for bruksendring i Thorvald Meyers gate 34 A. Det fremgår ikke av det fremlagte dokumentet at denne bruksendringen gjelder den aktuelle andelen i Thorvald Meyers gate 34 B.

Plan- og bygningsetaten ga 27.05.2026 ferdigattest for en tidligere henlagt byggesak vedrørende oppføring av ni balkonger mot bakgård i Thorvald Meyers gate 34 A. Ferdigattesten gjelder sak 2026/05253-4, med henvisning til tidligere sak 201114155. Det fremgår ikke av det fremlagte dokumentet at denne balkongsaken gjelder den aktuelle andelen i Thorvald Meyers gate 34 B.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i de fremlagte byggesaksdokumentene.

Det foreligger byggetegninger datert 19.06.1997. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen, med unntak av balkong.

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
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/

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.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/228/476/3:
16.06.1883 - Dokumentnr: 941552 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1901 - Dokumentnr: 901256 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1904 - Dokumentnr: 921216 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1936 - Dokumentnr: 405316 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1984 - Dokumentnr: 545317 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1999 - Dokumentnr: 54615 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

23.05.2002 - Dokumentnr: 32912 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:480
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:539
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:540
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:542
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:543
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:7
Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom
Bestemmelse om plikt til å utbedre eiend. i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1999 - Dokumentnr: 29947 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1448

30.09.1999 - Dokumentnr: 54615 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1059/1454
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1448
Sammenslåing av:
Snr: 4

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1448
Sammenslåing av:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/1448
Sammenslåing av:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/1448
Sammenslåing av:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1448
Sammenslåing av:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1448
Sammenslåing av:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1448
Sammenslåing av:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1448
Sammenslåing av:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/1448
Sammenslåing av:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1448
Sammenslåing av:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1448
Sammenslåing av:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1448
Sammenslåing av:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/1448
Sammenslåing av:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/1448
Sammenslåing av:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1448
Sammenslåing av:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/1448
Sammenslåing av:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/1448
Sammenslåing av:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1448
Sammenslåing av:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1448
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3.

11.01.1991 - Dokumentnr: 2053 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:540
Rett til atkomst,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 .
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476

21.05.2001 - Dokumentnr: 27778 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:6
Bestemmelser om gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
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.

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
* God takhøyde som gjør at leiligheten oppleves lys, luftig og romslig.
* Svært god og gjennomtenkt planløsning som gjør at leiligheten føles større enn den er. Den er enkel å møblere, med naturlige soner for stue og TV, samtidig som det er god plass til et stort spisebord.
* Praktisk walk-in-closet med god oppbevaringsplass, slik at man slipper store garderobeskap på soverommet.
* Fine og unike teglsteinsdetaljer som gir leiligheten særpreg og karakter.
* Flott lysinnslipp på soverommet, og hyggelig å våkne til utsikten mot balkongen.
* Beliggende i 4. etasje, noe som gir lite innsyn og en luftig og privat følelse.
* Gjennomgående leilighet, noe som gir gode muligheter for gjennomlufting.
* Solrik og hyggelig balkong med svært gode solforhold gjennom dagen.
* Stuen holder seg behagelig sval på de varmeste sommerdagene.
* Soverommet vender ut mot en rolig bakgård.
* Ingen leiligheter direkte på sidene, og generelt svært lite støy fra naboene over.
* Romslig dusj med god plass.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Veldig hyggelige naboer, kun fem enheter i B-oppgangen.
- Veldrevet sameiet med ekstern styreleder som er veldig ryddig og flink.
- Perfekt beliggenhet midt på løkka. Her er det livlig rett utenfor døren, uten at det oppleves som støy.
- Leiligheten ligger midt mellom fine parker - Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og vulkan.
- Masse kafeer, barer, restauranter og butikker i umiddelbar nærhet.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:

Veldig god offentlig kommunikasjon. Hyppige avganger med trikk og buss. Det kun noen få minutter til Olaf Ryes plass trikkestasjon (12, 15, og 18-trikken), 21-bussen fra Sannergata og 30-bussen som går mellom Bygdøy og Nydalen. Kort vei til Vulkan og Fredensborg er også herlig.
Masse bra restauranter, barer og kafeer i umiddelbar nærhet. Noen favoritter er Parkteateret, Skaal, bar 200 og Le Benjamin.
Mange treningstilbud i umiddelbar nærhet - Sats, Summit, EVO og 24/fitness er alle mellom 1-5 minutters avstand.
Veldig mange bra butikker - kjeder som &other stories, Maanesten, Weekday, Ark, Normal, Vita og Kid, men enda flere unike nisjebutikker og bruktbutikker.
Barneskole bare noen minutter unna.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Deilig å tusle bort til Vulkan, opp til St. hanshaugen eller langs Akerselva. Det er også kort avstand til Torggata og mer sentrumsnære områder. Også fint å gå til Tøyenparken og opp til Åpent bakeri i lille Tøyen Hageby.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Maks 2 betalte. Privatvisninger kostnadsfritt. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 450,-

Samlet skal selger betale kr. 121 662,- 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 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Megler 2
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

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

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

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

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

Thorvald Meyers gate 34B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole		11 min

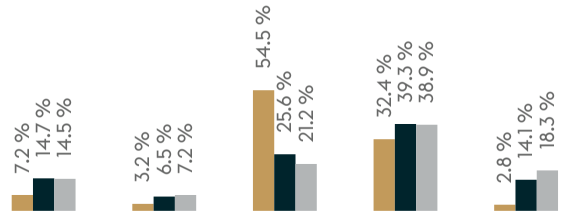
Offentlig transport

Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	79 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 å...	54 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	4 min
Grünerløkka skole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Thorvald Meyers gate 34 B, 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 476
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2180 **Eiendomsverdi ref nr:** KO3597

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl og malte pussede flater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Vegger med malte glatte flater og murt forblending. Himling med malte glatte flater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5 mm.
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 5 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

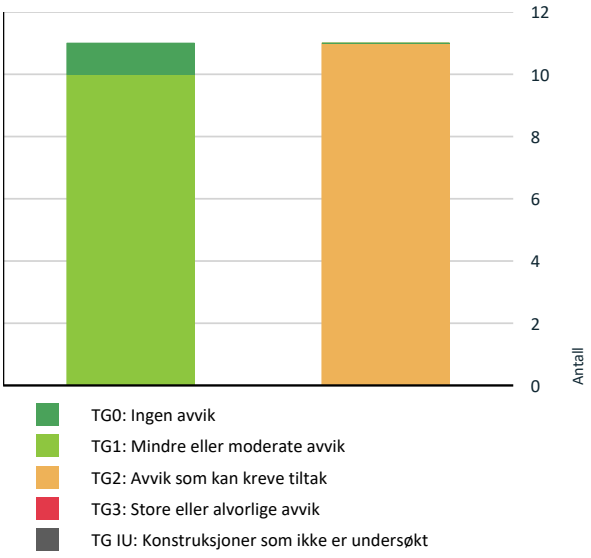
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong på 3 m² med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen sprekker/sår i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og sår i gulvet er i hovedsak av kosmetisk betydning og gir noe redusert visuelt inntrykk.
• Det anbefales å utbedre sprekkene og sårene ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med malte glatte flater og murt forblending. Himling med malte glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,6.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	42			42	3
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**			**3**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, soverom, bad, walk-in closet, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Anne Mille Mogensdatter Fyrand	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Thorvald Meyers gate 34 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/THORVALD MEYERSGATE 34 BORETTSLAG	981010159	H0401		Fyrand Anne Mille Mogensdatter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Mille M Fyrand	9578-5999-4-3075839	2026-09-22 13:06:45

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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0199/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 34B, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Anne Mille Mogensdatter Fyrand

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76357547
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Fuger i dusjsonen ble skiftet i september 2026.

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet terrassebord i april 2026.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det forelå tilstandsrapport/takstrapport i forbindelse med mitt kjøp av boligen.

---

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? Boligens areal var oppgitt i salgsoppgaven ved mitt kjøp av leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0199/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Mille M Fyrand	**2026-09-22**

Identifikasjon

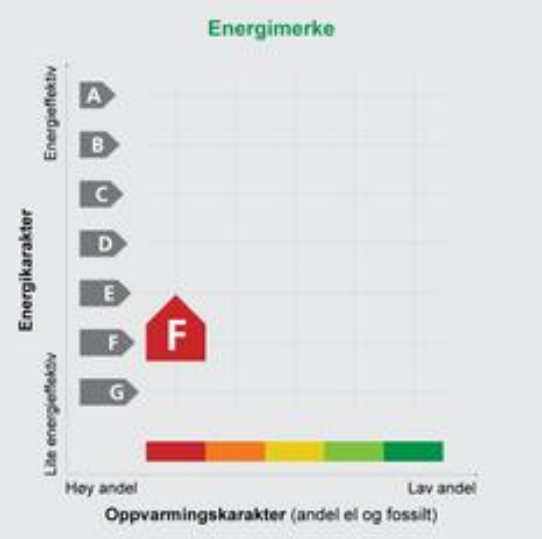
Anne Mille M Fyrand

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Thorvald Meyers Gate 34b
Postnr	0555
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	15 / H0401
Gnr.	228
Bnr.	476
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1225380
Dato	12.02.2021



Innmeldt av	Marion Celine Rudsli

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



INNKALLING 2025

Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 09:00
Digitalt via Bonabo på usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

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

Høringsperiode: 31.03.2025 09:00 - 01.04.2025 09:00

Stemmeperiode: 01.04.2025 12:00 - 04.04.2025 10:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av varamedlem til styret

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

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

5.1 Valg av leder

Anniken Skarsbø stiller som kandidat som styreleder for 2 år.

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

5.2 Valg av varamedlem til styret

Terje Skeie stiller som kandidat som varamedlem for 2 år.

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

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

Balanse 2024 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

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

Balanse 2024 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Anniken Skarsbø Styreleder	Jonas Engen Larsen Styremedlem	Stian Dahle Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 10 - Andre kostnader

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Thorvald Meyersgate 34 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thorvald Meyersgate 34 borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Thorvald Meyersgate 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 17:26:20 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Thorvald Meyersgate 34 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76357547. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Mandag 18.05.2026 kl. 09:00

Digitalt på Bonabo. usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Møtet finner sted mandag 18.05.2026 kl. 09:00

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
18.05.2026 09.00 - 19.05.2026 10.00

Periode for avstemning
19.05.2026 12.01 - 22.05.2026 10.00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 18.05.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Thorvald Meyersgate 34 borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 10 Styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 10 Styret

Innmeldt av styret:

Styret ønsker å endre vedtektene til å oppfylle minumumskravet i loven samt ha fleksibilitet til å velge flere styremedlemmer og varaer ved behov.

Vedtektene 10 styret - foreslås endret fra:
Laget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre styremedlemmer, med tre varamedlemmer. Funksjonstiden for styret og varamedlemmene er to år. Styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Styret velger selv nestleder og sekretær.

Vedteketene 10 Styret - foreslås endret til:
Laget skal ha et styre som består av en styreleder og minimum to andre styremedlemmer, varamedlemmer velges ved behov. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for varamedlmmer er ett år. Styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Styret velger selv nestleder og sekretær.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektsendring vedtas

Styrets innstilling: Styret er positive til endringen

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Aleksander Løkke-Sørensen, Valgt fra 08.10.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Stian Dahle, Valgt fra 21.11.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anniken Skarsbø, Valgt fra 08.10.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Terje Skeie, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:
Styremedlem, Stian Dahle, for 2 år og ønsker gjenvalg

Forslag til vedtak: Valgt ble: Stian Dahle for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret ønsker en person til som varamedlem i styret og ønsker at Thomas Johansen går inn som varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Thomas Johansen som varamedlem i 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**779 395**	**347 466**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	839 202	999 121
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-204 543	-192 141
Endringer i andre langsiktige poster	-399 258	-375 051
B. Årets endring disponible midler	**235 401**	**431 929**
C. Disponible midler	**1 014 796**	**779 395**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 029 791	785 872
Kortsiktig gjeld	-14 995	-6 477
C. Disponible midler	**1 014 796**	**779 395**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 216 282	1 176 357	1 218 764	1 311 502
Sum leieinntekt		**1 216 282**	**1 176 357**	**1 218 764**	**1 311 502**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	199 999	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**199 999**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 216 282**	**1 376 356**	**1 218 764**	**1 311 502**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	298 723	273 701	297 576	328 298
Kommunale avgifter/renovasjon		139 160	127 261	154 000	147 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 550	7 275	0	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	2 285	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 496	12 870	153 000	208 000
Revisjonshonorar		8 411	5 269	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		83 105	79 986	82 100	87 000
Andre honorar	9	9 000	12 700	10 000	10 000
TV/bredbånd		75 924	67 592	72 500	80 000
Forsikring		7 313	5 667	7 000	8 000
Andre kostnader	10	6 311	3 005	3 000	3 000
Sum kostnad		**701 043**	**654 661**	**843 726**	**950 848**
Driftsresultat før IN		**515 239**	**721 695**	**375 038**	**360 654**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		399 258	375 051	0	0
Driftsresultat etter IN		**914 498**	**1 096 746**	**375 038**	**360 654**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 999	25 363	0	0
Rentekostnad		107 295	122 988	112 031	89 452
Netto finansposter		**75 295**	**97 625**	**112 031**	**89 452**
Årsresultat		**839 202**	**999 121**	**263 007**	**271 202**
Overført til/fra annen egenkapital		839 202	999 121	0	0
SUM OVERFØRINGER		**839 202**	**999 121**	**0**	**0**

Balanse 2025 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	24 586 900	24 586 900
Sum anleggsmidler		**24 586 900**	**24 586 900**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	3 952
Forskuddsbetalte kostnader		12 844	11 704
Innestående konsernkonto og bank		1 016 947	770 216
Sum omløpsmidler		**1 029 791**	**785 872**
SUM EIENDELER		**25 616 691**	**25 372 772**

Balanse 2025 Thorvald Meyersgate 34 borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		**1 900**	**1 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 394 722	9 555 520
Sum opptjent egenkapital		**10 394 722**	**9 555 520**
Sum egenkapital	**11**	**10 396 622**	**9 557 420**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 802 220	2 006 763
Borettsinnskudd		9 885 000	9 885 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	3 517 854	3 917 112
Sum langsiktig gjeld		**15 205 074**	**15 808 875**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 059	0
Leverandørgjeld		6 422	5 852
Påløpne renter		514	625
Sum kortsiktig gjeld		**14 995**	**6 477**
Sum gjeld		**15 220 069**	**15 815 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 616 691**	**25 372 772**
Pantstillelser	13	15 205 074	15 808 875

Sted:_____ Dato:_____

Aleksander Løkke-Sørensen Styreleder	Stian Dahle Styremedlem	Anniken Skarsbø Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	903 396	860 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	107 165	121 875
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	205 721	194 082
Sum	**1 216 282**	**1 176 357**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	199 999
Sum	**0**	**199 999**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**57 050**	**57 050**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 19 andeler. G.nr 228, b.nr 476 i Oslo kommune. Eiertomt på 422 kvm, utgjør kr 4 425 642 av byggets verdi.
Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polise nr. 76357547, og betales via felleskostnader til Sameiet Thorvald Meyersgate 34.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	37 836	35 709
6364 Matteleie	5 311	5 007
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	641
6398 Felleskostnader	255 576	232 344
Sum	**298 723**	**273 701**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens, Bevar Vedlikehold	14 550	7 275
Sum	**14 550**	**7 275**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	978
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	545
6552 Driftsmateriell	0	762
Sum	**0**	**2 285**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	0	10 175
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	2 695
6641 Malerarbeider	1 496	0
Sum	**1 496**	**12 870**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 000	12 700
Sum	**9 000**	**12 700**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 042	569
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	0
7770 Betalingskostnader	1 108	942
7772 Omkostninger inkasso	0	209
7773 Omkostninger innkreving	1 130	1 189
7795 Husleietap	32	96
Sum	**6 311**	**3 005**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 900	0	1 900
Sum innskutt egenkapital	**1 900**	**0**	**1 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 555 520	839 202	10 394 722
Sum opptjent egenkapital	**9 555 520**	**839 202**	**10 394 722**
Sum egenkapital	**9 557 420**	**839 202**	**10 396 622**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Rep av tårn/utbedring av leilighet vannskader	
Lånenummer:	**12125354724**	**15160107771**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2006
Rentesats:	5.20 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.12.2032	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	14 206 489
Lånesaldo 01.01:	287 349	1 719 414
Avdrag i perioden:	29 289	175 254
Lånesaldo 31.12:	**258 061**	**1 544 160**
Saldo 5 år frem i tid:	83 479	499 428
Andelssaldo 01.01:	0	3 917 112
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	399 258
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 517 854**
Sum pantegjeld for lån:	**258 061**	**5 062 013**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125354724	3	17 100	51 300
	1	16 539	16 539
	3	14 337	43 011
	2	13 783	27 566
	1	13 509	13 509
	2	13 235	26 470
	3	11 580	34 740
	3	11 300	33 900
	1	11 026	11 026
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160107771	1	278 585	278 585
	1	270 407	270 407
	2	221 734	443 468
	1	142 247	142 247
	1	99 248	99 248
	1	90 640	90 640
	1	70 662	70 662
	1	61 666	61 666
	1	46 539	46 539
	1	38 167	38 167
	1	2 221	2 221
	1	311	311

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	5 320 074
Innskuddskapital	9 885 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 205 074**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 586 900**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 9 883 100.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Thorvald Meyersgate 34 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Styreleder	Aleksander Løkke-Sørensen (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Anniken Skarsbø (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Stian Dahle (sign.)	27.04.2026

KPMG A S
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Thorvald Meyersgate 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thorvald Meyersgate 34 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

K

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

enne en n el I SQ Y S V 2I

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Aleksander Løkke-Sørensen
Styremedlem, Stian Dahle
Styremedlem, Anniken Skarsbø
Varamedlem, Terje Skeie

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Thorvald Meyersgate 34 borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76357547. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 18.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Fredag 03.10.2025 kl. 09:00
Digitalt via Bonabo på usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Tidspunkt: 03.10.2025 kl 09.00 - 08.10.2025 kl.23.00

Sted: Digitalt via Bonabo på usbl.no

Høringsperiode: 03.10.2025 kl 09:00 - 06.10.2025 kl 12.00

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg

2.1 Valg av styreleder frem til generalforsamling 2027

2.2 Valg av styremedlem frem til generalforsamling 2027

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styreleder og styremedlem

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

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

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

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

2.1 Valg av styreleder frem til generalforsamling 2027

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

2.2 Valg av styremedlem frem til generalforsamling 2027

Forslag til vedtak:	Anniken Skarsbø velges som styremedlem i perioden 2025 til 2027.
Styrets innstilling:	Styret innstilling er å stemmer for forslag til vedtak.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Thorvald Meyersgate 34 borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET THV. MEYERS GATE 34

Sist endret på generalforsamling 4.4.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21) Ordensregler kan kun endres på generalforsamling.

Vedtekter

For

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

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. mai 2013

1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

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

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

2 Andeler og ansvar

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

3 Andelseiere

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

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

4 Overføring av andel

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

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

5 Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

6 Forkjøpsrett

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

7 Framleie

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

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

8 Pålegg om salg og fravikelse

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10 Styret

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

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

11 Styrets oppgaver

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

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

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

12 Styrets vedtak

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

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

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

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

13 Firmategning – representasjon og fullmakt

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

14 Generalforsamling

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

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

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

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

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

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

14.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal disse saker behandles:

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

14.2 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styreleder eller den generalforsamlingen godkjenner.

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

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

15 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15.1 Inhabilitet

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

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

15.2 Taushetsplikt

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

15.3 Mindretallsvern

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

16 Revisor

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

17 Endringer i vedtektene

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

18 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anniken Skarsbø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Anniken Skarsbø stiller som kandidat som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Anniken Skarsbø for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Terje Skeie stiller som kandidat som varamedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble:Terje Skeie for 2 år.

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

Protokoll for Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 34 borettslag
03.- 08.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder, Anniken Skarsbø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styreleder og styremedlem

2.1 Valg av styreleder frem til generalforsamling 2027

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

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt

2.2 Valg av styremedlem frem til generalforsamling 2027

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

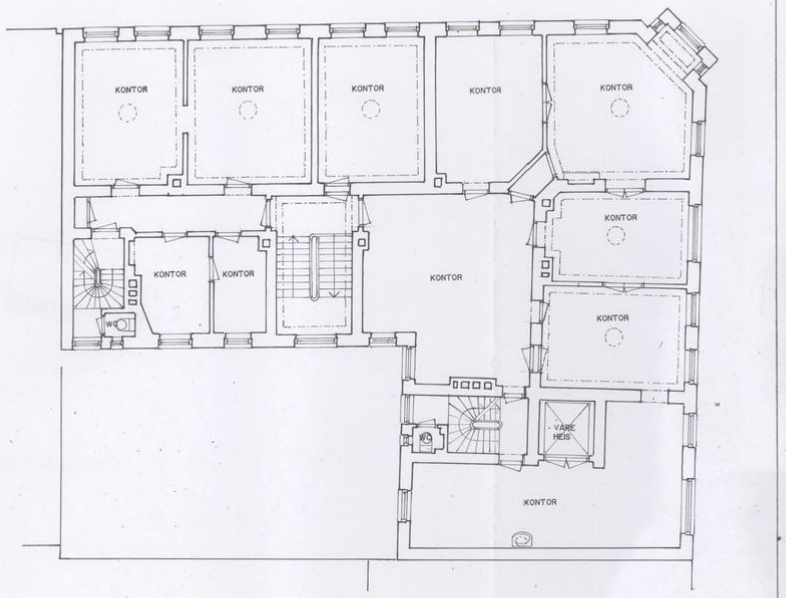
Vedtak:

Valgt ble: Anniken Skarsbø for 2 år.

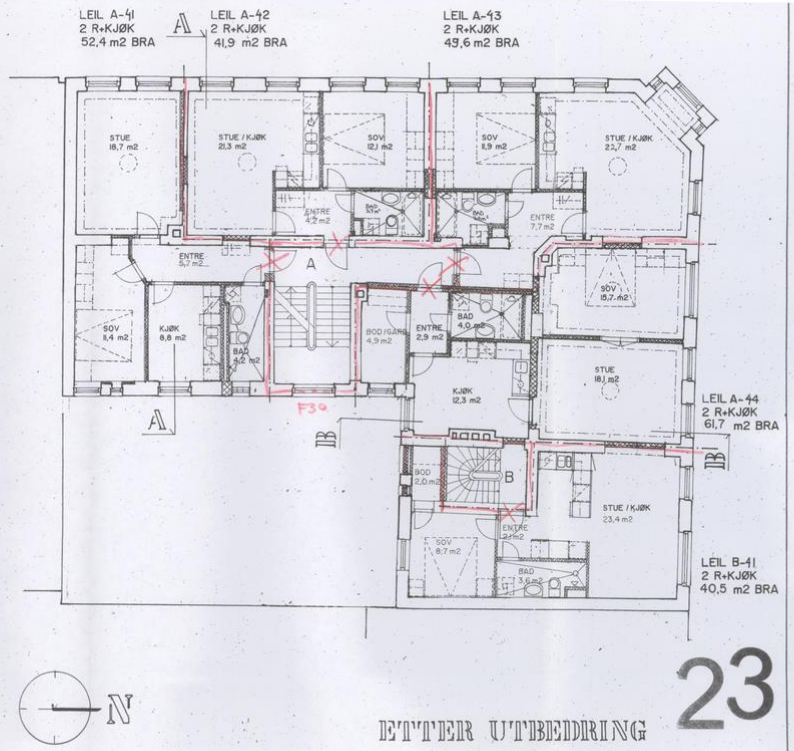
Protokoll ekstraordinært møte for Thorvald Meyersgate 34 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	09.10.2025
Protokollvitne	Anniken Skarsbø (sign.)	14.10.2025



FÖR UTBEDRING



ETTER UTBEDRING

23

TORSHOVGATEN 5 ANS.

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING.

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR
SLUK
SPRINGSKAP STIGELEDNING
LYSRØR
800
EKS. EL. OVN
800
NY EL. OVN
VEGG.
TAK.
LAMPEPUNKT
DOBBELT STIKKONTAKT
JORDET
TELEFON.
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR.
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK.
SKUFFESKSJON
GRYTESKAP.
PLASS FOR KOMFYR KJØL-
OG FRYSESKAP.
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.
LYSBRYTER
ANTENNE RADIO OG TV.
TELEFON.
PORTTELEFON.

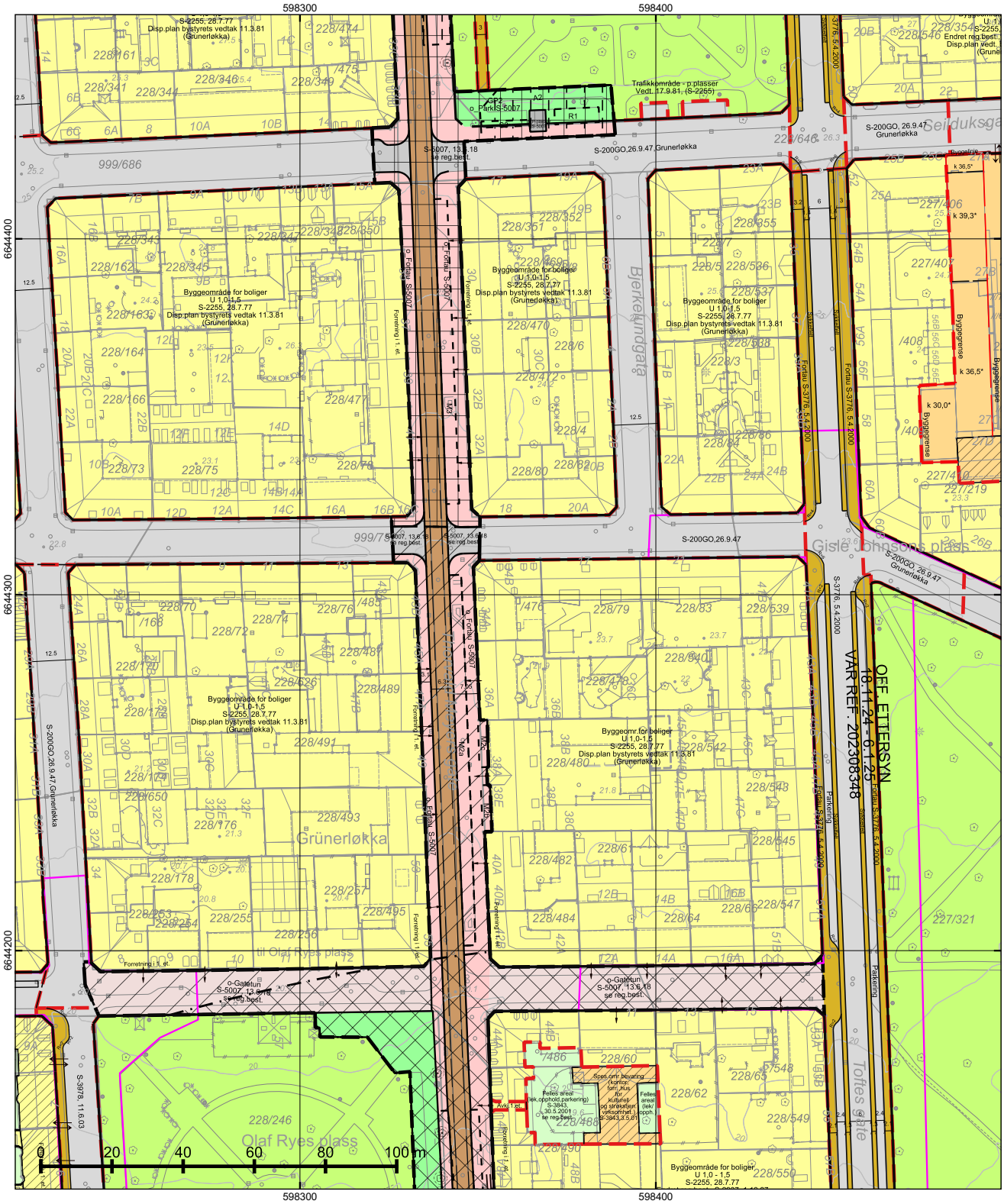
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
02.05.98	mk	Endret bad A-42 og A-43	B
17.10.97	tmk	HOVEDKORREKSJON	A

TEKST
UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV 4. ETASJE

DATO.	MÅLESTOKK.	PROSJEKTNR.	SIGN.
19.6.97	1:100	9712	md

TEGN.NR. A - 2.04 INDEX. B

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

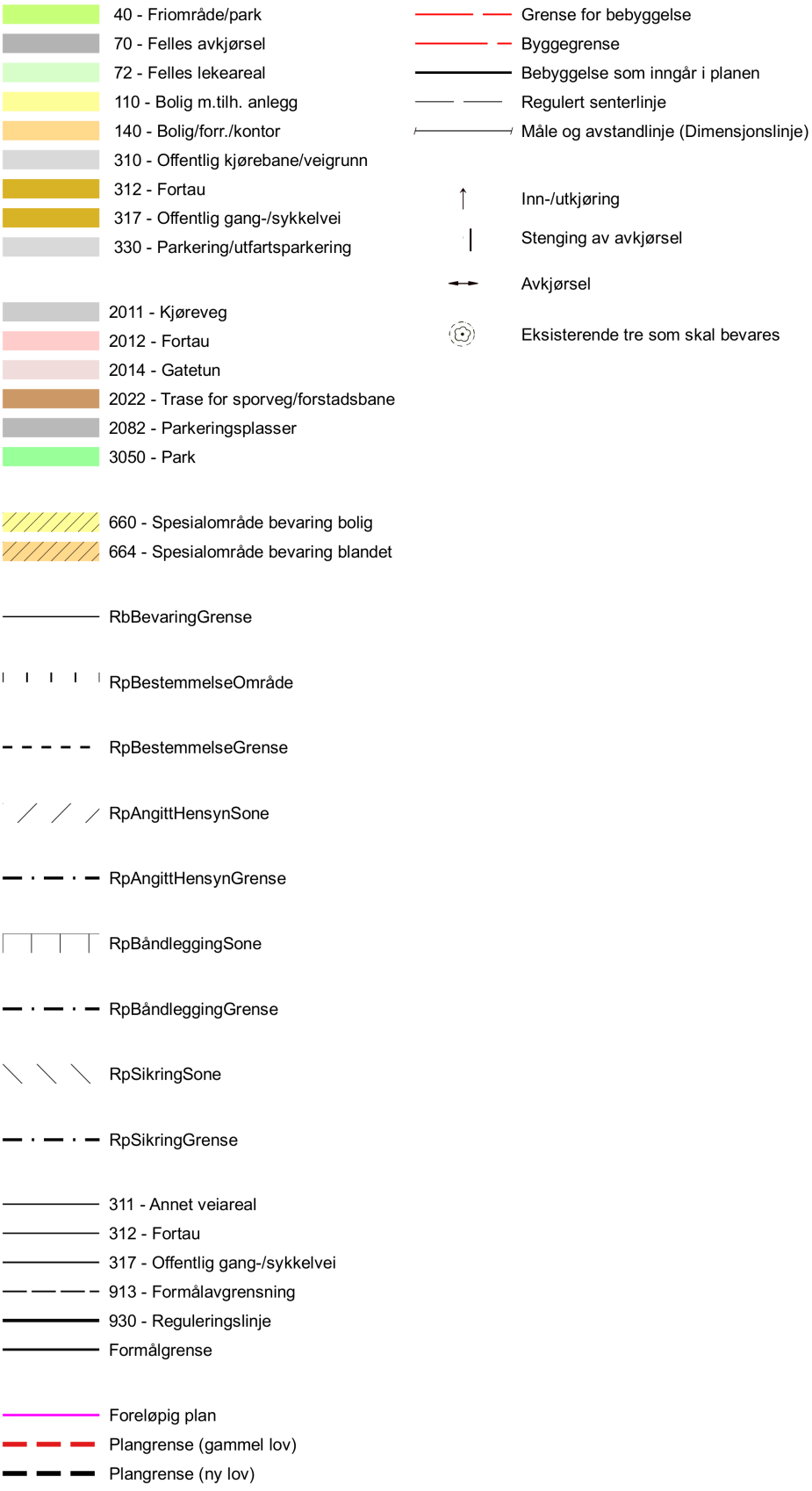
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

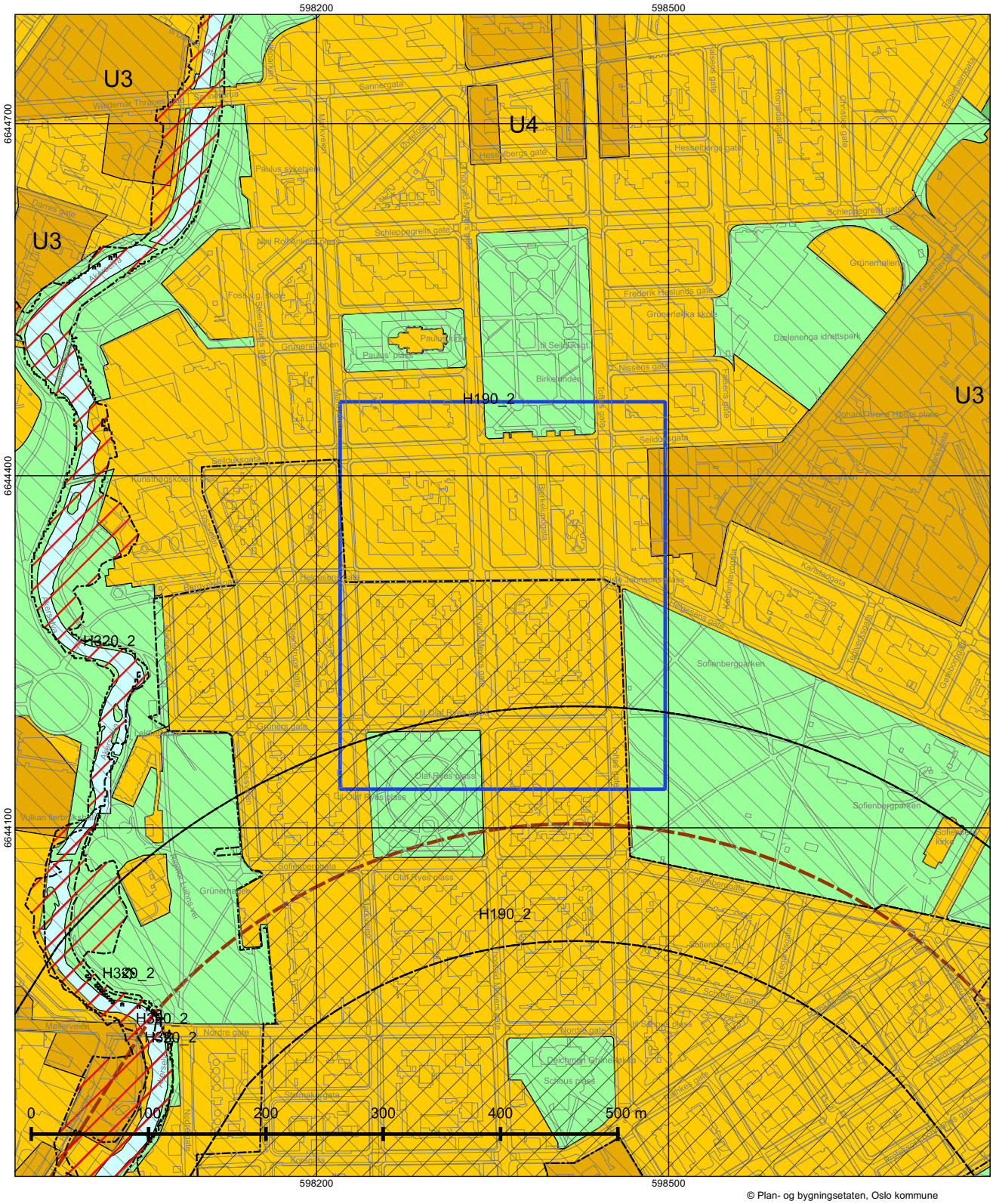
PlottID/Best.nr: 163477/ 86540456
Deres ref.:
Adresse: Thorvald Meyers gate 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/476

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163477/86540456
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

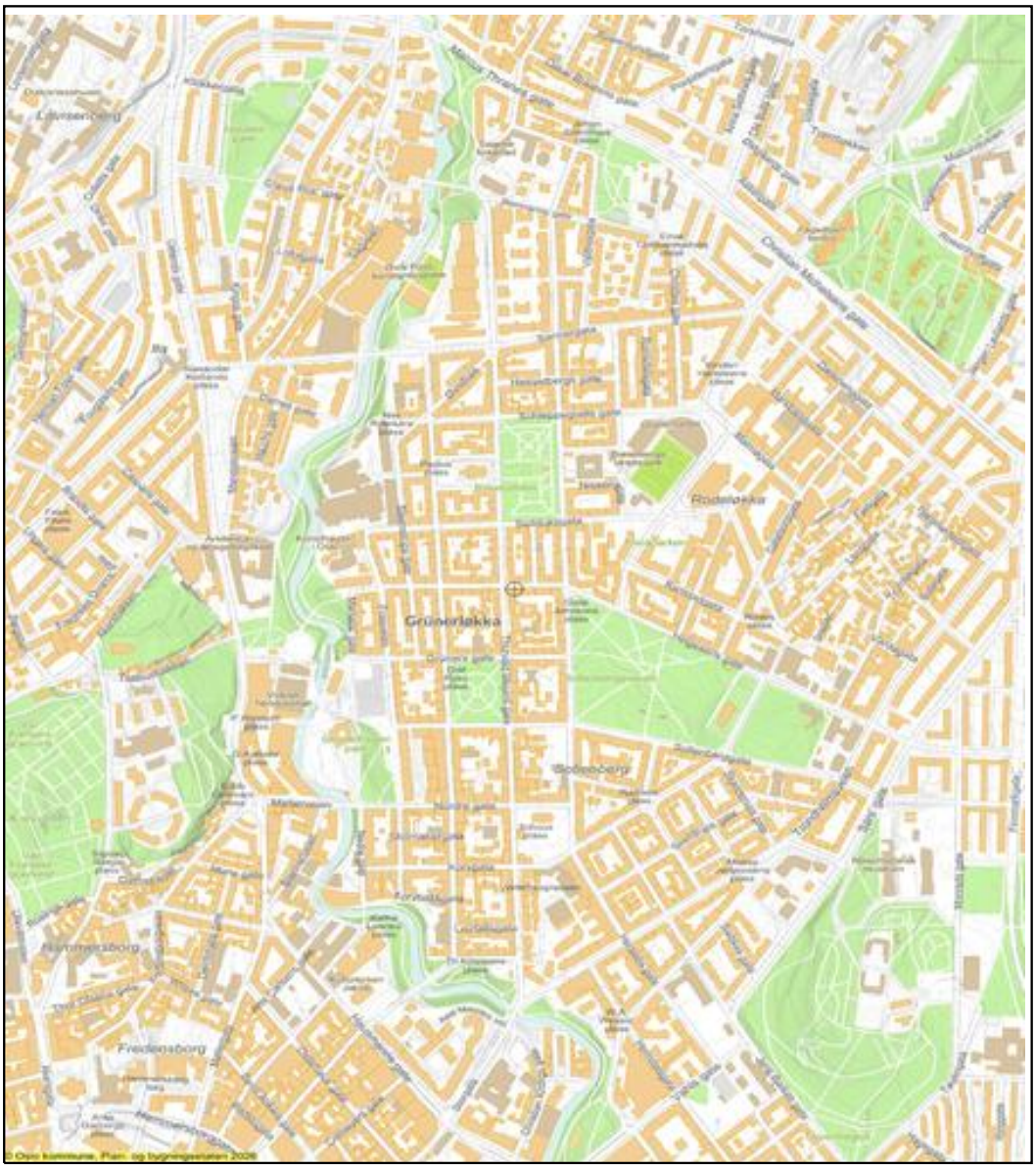
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Thorvald Meyers gate 34 B

Gnr bnr : 228 / 476



Dato: 24.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Thorvald Meyers gate 34 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.09.2026

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

S-5007

Thorvald Meyers gate. Opprusting av gate

Vedtaksdato: 13.06.2018

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: 201604002

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-5007

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

1 Avgrensning

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

2 Planens hensikt

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

3 Fellesbestemmelser

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

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Fortau

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

4.2 Torg (ved Paulus kirke)

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

4.3 Gatetun

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

4.4 Trasé for sporveg/buss

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

4.5 Parkeringsplasser

Det tillates parkering for bil og sykkel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landskapsplanen skal foreligge senest ved innsendelse av rammetillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

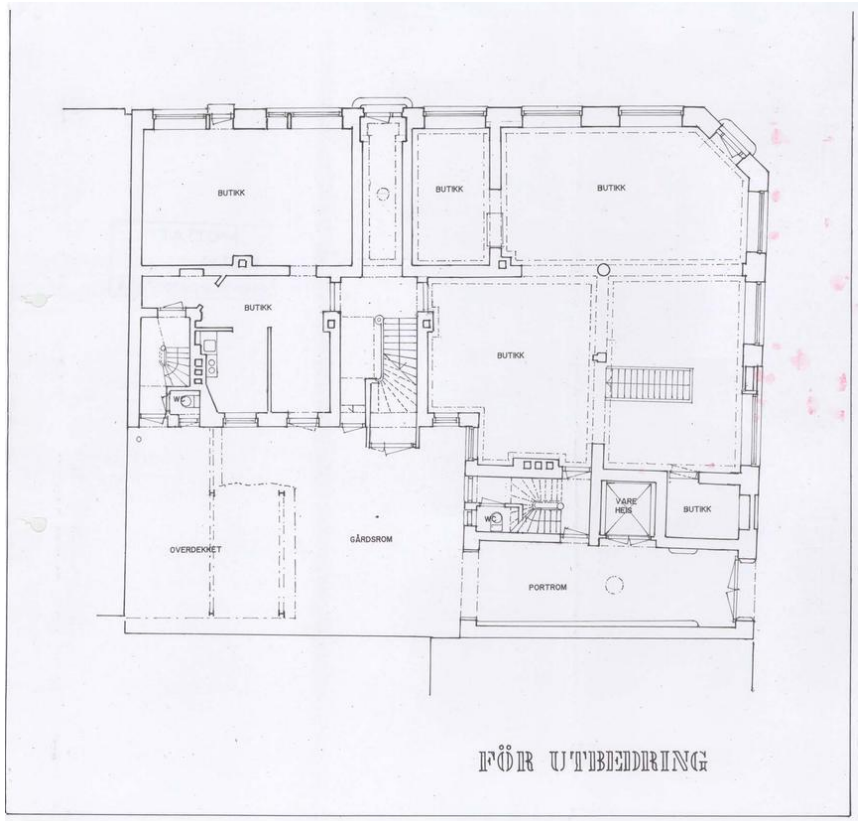
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211163
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	24.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 34B
Postadresse:	0555 OSLO
Matrikkel:	0301-228/476

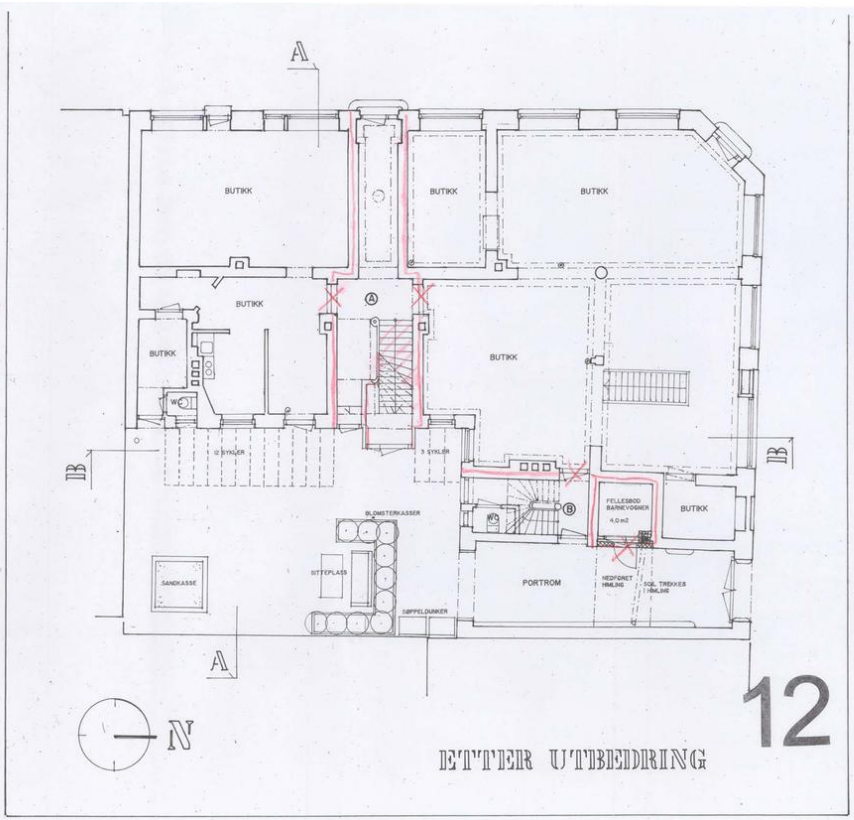
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211163

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



FÖR UTBEDRING



ETTER UTBEDRING

12

BYGGHERRE

TORSHOVGATEN 5 ANS

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING. EKS. DØR.

WC SERVANT DUSJ BADEKAR

NY ÅPNING NY DØR

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

NY GIPSPLATEVEGG

OPPVASKBENK ARBEIDSBENK

NY MURT VEGG

VERTIKALE HORISONTALE

SKUFFESKSJON GRYTESKAP

NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

PLASS FOR KOMFYR KJØL- OG FRYSESKAP

AVLØPSRØR SLUK

SIKRINGSKAP STIGELEDNING

OVERSKAP GARDEROBESKAP

LYSRØR

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR

BOO EKS. EL. OVN

BOO NY EL. OVN

VEGG LAMPEPUNKT

TAK

LYSBRYTER

ANTENNE RADIO OG TV

DOBBELT STIKKONTAKT JORDET

TELEFON

PORTTELEFON

DATO	SIGN		INDEX
17.10.97	mK	HOVEDKORREKSJON	A

TEKST

UTBEDRING AV THV. MEYERS GATE 34
PLAN AV I. ETASJE /UTOMHUSPLAN

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

TEGN.NR. A-2.01 INDEX A

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211163
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	24.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 34B
Postadresse:	0555 OSLO
Matrikkel:	0301-228/476

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211163

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Skema nr. 2.

Bygge-anmeldelse.

905

...benyttelse ved mindre arbeider som nedenfor nævnt.

...loven har under 21de juni 1897 for **anmeldelse** omfattende indredninger, ... ombygninger og forandringer, **skur og uthus uten rum bestemt til** ... samt lignende anlæg og arbeider, **vedtat dette skema (nr. 2), som for** ... utfyldt og indlevert med bilag af 2 eksemplarer tilligemed anmeldelses- ... som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle ... for at prøve arbeidets lovmedhold, **skal være indskrevet i tegningerne** ... arbeider, som utføres ind til nabogrænse, **skal anmeldes for vedkommende** ... af 27de mai 1887 § 3 angaaende naboeiendomsforhold. **I planerne maa** ... vægger være betegnet paa kjørelig maate f. eks. særskilt for murverk, ... betong, beton o. s. v. **Tegningerne skal være utført paa lærred og være** ... **anmeldelsen maa indsendes til bygningschefens kontor.**

Bygningsloven

... § 25, anmelde herved, at ...evnte byggearbeider agtes utført paa

Plan nr. 2 ... Thorvald Meyers gate.

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JESSHEIM ARKITEKTER AS
Elektrovegen 4
2069 JESSHEIM

Dato: 12.03.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201617129-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Eli Sofie Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 34	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Bård Dyrset og Nina Thorden	Adresse:	Thorvals Meyersgate 34B, 0555 OSLO
Søker:	JESSHEIM ARKITEKTER AS	Adresse:	Elektrovegen 4, 2069 JESSHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for takoppløft og fasadeendring, mottatt 27.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617129			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	18.10.2016	1/9
Plan 5	2	29.08.2015	1/11
Snitt	A30-1	29.08.2015	1/12
Fasade mot sør	E-02	10.02.2017	6/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.03.2018 av:

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Bård Dyrset og Nina Thorden, Thorvals Meyersgate 34B, 0555 OSLO, nina@skaragency.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03-12-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199702820 – 37**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Thorlvad Meyers gate 34

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
Avdeling Indre by

Halvorsen, Morten

Postboks 42
2022 GJERDRUM

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

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

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

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

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

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

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

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stang Lund
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS
Apotekergata 7
6004 ÅLESUND

Dato: 06.11.2019

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

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

Ferdigattest
Thorvald Meyers gate 34 A-B

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS
Apotekergata 7
6004 ÅLESUND

Dato: 06.11.2019

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

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

Ferdigattest
Thorvald Meyers gate 34 A-B

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/05253-4	Maren Duesund	27.05.2026

Adresse: Thorvald Meyers gate 34A
Eiendom: 228/476
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakshaver: SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 34

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 34A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak, 201114155, oppføring av ni balkonger mot bakgård, mottatt 07.05.2026.

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

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

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

Vennlig hilsen

Maren Duesund
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Celine Jødal
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan 2.-4. etasje
Situasjonsplan
Fasader

Mottakere:
BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 34, Aleksander Løkke-Sørensen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kristin Emilie Wilberg
Thorvald Meyers gate 34 A
0555 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.06.2024
	202456784 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 34A	Eiendom:	228/476/0/0
Tiltakshaver:	Kristin Emilie Wilberg	Søker:	Kristin Emilie Wilberg
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Thorvald Meyers gate 34 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 10.06.2024.

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 202456784			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			1/5

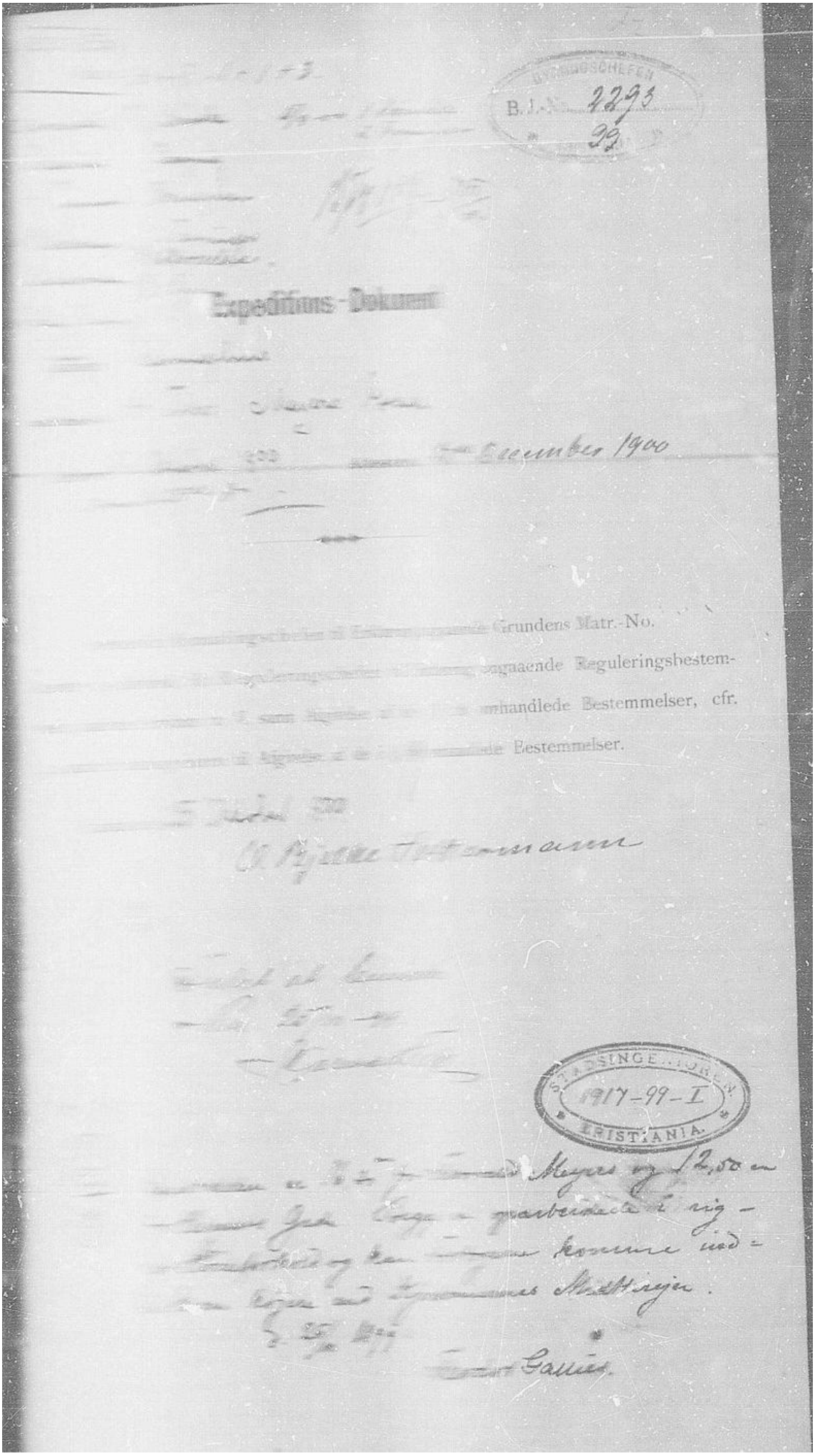
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker


B.J.-No. 2293
99
Expeditions-Dokument
December 1900
Grundens Matr.-No.
Reguleringsbestem-
Bestemmelser, cfr.
Bestemmelser.
1917-99-I
KRISTIANIA.

DAGBOKFØRT
10.SEP.84 045317
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

§ 7. Bruk.

E R K L Æ R I N G

vedrørende Thorvald Meyers gate 34 gnr. 228. bnr. 476. OSLO

83/168
Bygn.kontr. jnr.

Bruksendring av to leiligheter i 4. etasje til lager og kontor.
Bruksendringens art.

Den 3.11.83 og 2.8.84 har Oslo bygningsråd/bygningssjef i henhold til § 7 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 28.7.77 (S-2255).

i anledning midlertidig tillatelse for Eng. Eng. og Astrup til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

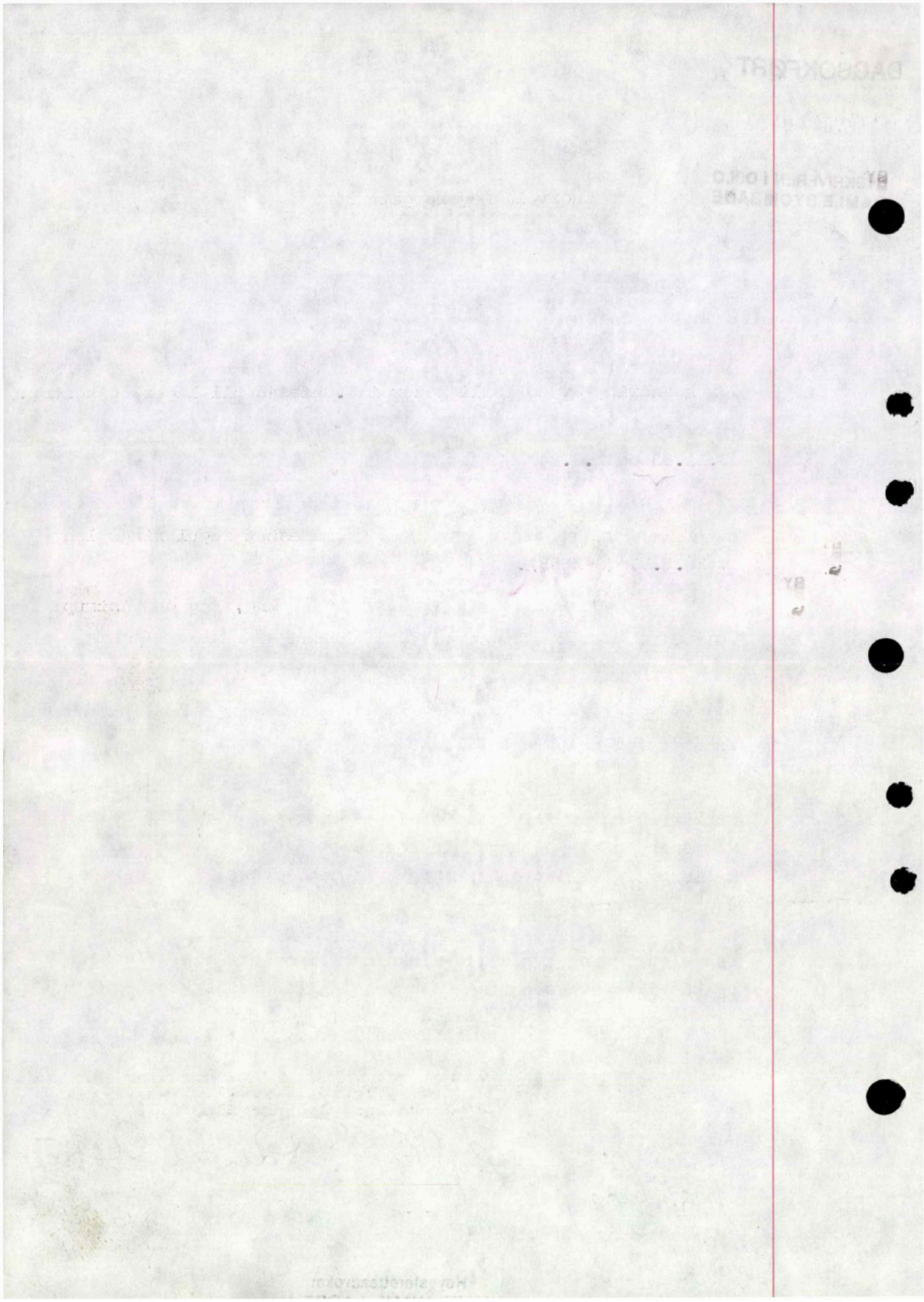
Oslo, den 14/8 -84

Bruker(e)s underskrift.

Eier/fester.

Jørgen Eng Rolf Eng Randi Astrup

Rett gjengitt: Høyesterettsadvokat



Doknr: 32912 Tinglyst: 23.05.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 32912
23 MAI 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

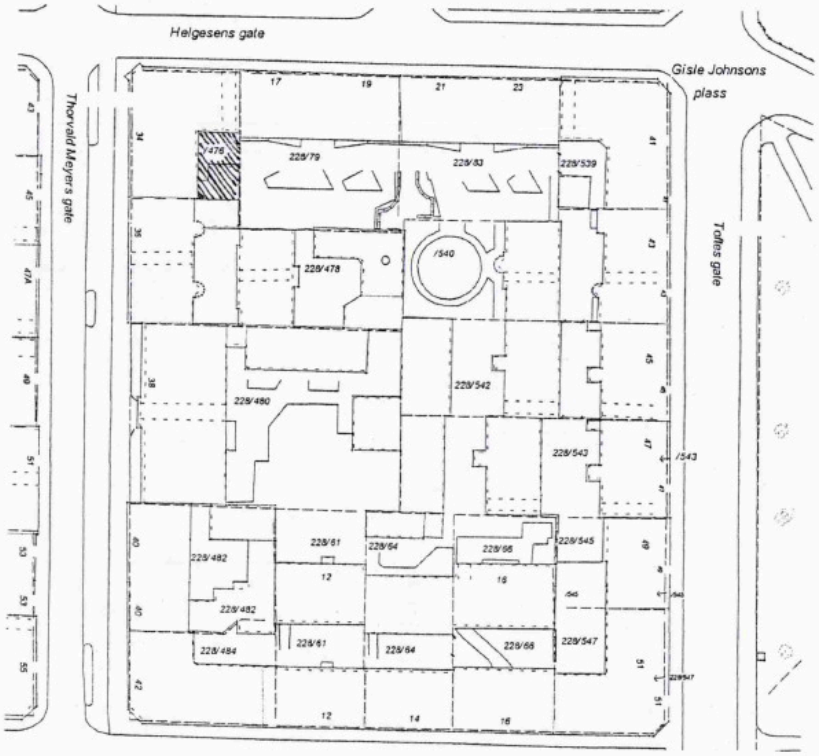
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3** i kvartal 23-12-01, erklærer følgende:

1. For eiendommen **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3** og for de av følgende eiendommer Gnr.228 / Bnr. 61, 64, 66, 79, 83, 539, 540, 542, 543, 545, 478, 480 og 482 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygd areal på **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3**, og gis rett til adkomst over **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3** i den utstrekning det er

nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1** -3 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 modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av **Thorvald Meyers gate 34 - Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1** -3 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **Thorvald Meyers** gate 34 **- Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 08/04 2002

Sameiet Thorvald Meyers gate 34
som eier av
Thorvald Meyers gate 34
Gnr.228 / Bnr.476 / snr. 1 – 3

Kristoffersen, Kjell ---------- 091054 [redacted]
(navn med store bokstaver / underskrift / personnr.)
seksjon nr.1 og seksjon nr.2

Indahl, Bjørn Erik ---------- 160763 [redacted]
(navn med store bokstaver / underskrift / personnr.)
seksjon nr.1 og seksjon nr.2

Morten Berg / MORTEN BERG
(Underskrift / navn med store bokstaver)
seksjon nr.3 - styreleder i borettslaget, org.nr. 981010159

Nina M. Schiønsby / NINA M. SCHIØNSBY
(Underskrift / navn med store bokstaver)
seksjon nr.3 - styremedlem i borettslaget, org.nr. 981010159

André R. Hansen / ANDRE R. HANSEN
(Underskrift / navn med store bokstaver)
seksjon nr.3 - styremedlem i borettslaget, org.nr. 981010159

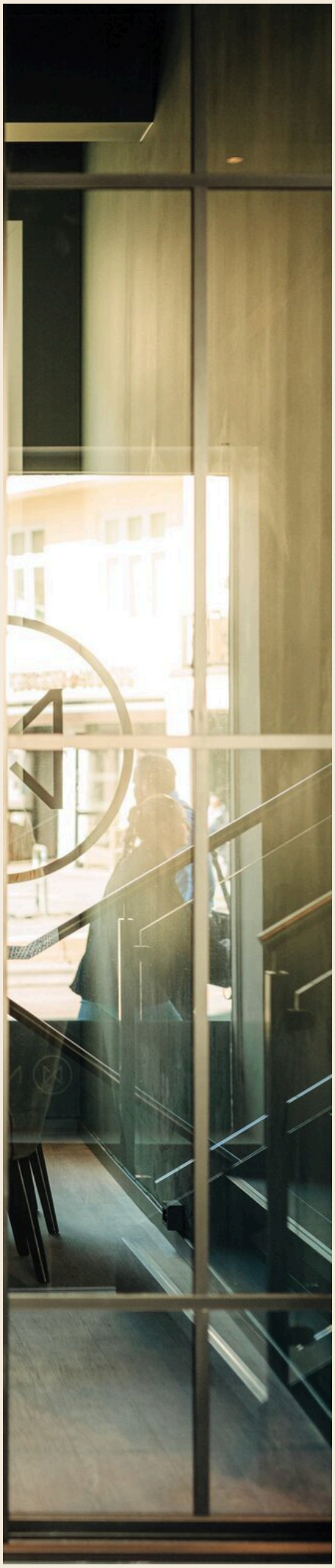
(Gårdsromserklæring090699)

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0199/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thorvald Meyers gate 34B 0555 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 476, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407



Samy Sebastian Khadra
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.khadra@nordvikbolig.no
958 20 110

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