

Thorvald Meyers gate 33D



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 33D



Salgsoppgaven produsert 25. mai 2025

Høyt og fritt på Grünerløkka

Lys og attraktiv 3R loftsleilighet med 71 m² gulvflate - Sydvendt takterrasse 5 m² - Peis - Bad 2016 - VV/internett ink.

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	147 600,-
Totalpris	5 997 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 266,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Megler	Helene Almli
Telefon	971 99 566
E-post	h.almli@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Almli har gleden av å presentere denne attraktive 3-roms loftsleiligheten i en klassisk bygård. Leiligheten er romslig og har en god og praktisk planløsning. Sameiet har en hyggelig bakgård som er opparbeidet med platting og sittegrupper for beboerne. Her bor du meget fint til på Grünerløkka, med et yrende folkeliv og alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet.

- Høydepunkter:
- 3-roms loftsleilighet med gulvareal på 71 kvm
- Utsikt ned mot byen
- Sydvendt takterrasse på ca. 5 kvm med gode solforhold
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Velux takvindu fra 2025
- Peisovn fra 2016
- Flislagt baderom fra 2016
- Generøs takhøyde på opptil 3,2 meter
- Varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene
- Godt med lagringsplass i kjellerbod og innvendig bod

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm.

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



Forklaring av bilde/rommet






























































FALAFEL
JUICE

Informasjon

Thorvald Meyers gate 33D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0246/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228, bnr 475, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Johan Fredrik Mietle

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 3 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak og uoversiktlige sprang i konstruksjonen gjør at arealer anses som ca. angitt for 5. etasje.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom. Det er også en innvendig bod.

Takhøyden i stuen ble på det høyeste målt til 3,2 meter.

Entré:
Velkommen inn! Det første som møter deg er en lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Videre er det god plass til sko og yttertøy i innvendig bod.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på opptil 3,2 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Det er også en moderne peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Fra stuen er det utgang til sydvendt takterrasse på ca. 5 kvm med gode solforhold og plass til utemøblement. Her sitter du helt usjenert og fritt med en flott utsikt ned mot byen.

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2016 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med glassvegg og svingbar dør. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1991

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Byggerne AS. Arbeidet ble utført i 2016. Total rehabilitering av bad. Nye vegger (litex) m/flis - støping bytt gulv - legging flis. Nytt el-opplegg og rør i rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-Membran AS. Utført ifm oppussing av bad i 2016. Lagt ny membran før legging av varmekabler og støp.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert stålpipe og levert/montert ovn. Alfa Varme AS. Stålpipe montert i 2014. Ovnen i 2016

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokameraten AS, El-arbeid ifm nytt bad i 2016 H-I Elektro AS i 2023. Div. mindre arbeider(stikk på kjøkken, termostat bad)

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 24/4/23 av Omega Holtan AS

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Utetthet på terrassen er utbedret ved at det er fjernet gammel støp og membran, lagt ny membran, ny støp, og beslag.
Utført i 1024 av Christiania Bygg Prosjekt AS Skiftet Velux-vindu i 2025.

Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

Byggemåte

Bygård bygget i 1892. Byngningen antas fundamentert med steinblokker/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade, ornamenter og trekninger.
Sperrekonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med stål/aluminiumsplater e.l (ikke besiktiget)
Sørvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 5 m^2. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,28 m.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Vedfyring, elektrisk gulvvarme på baderom og elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 266,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 260 499,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 041 994,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thorvald Meyersgt. 33d, orgnr. 993942499

Om sameiet

Informasjon fra styret:
Det er planlagt å renovere fasaden i sokkeletasje med porten i løpet av sommeren/høsten 2025. Det er mulig at vi utsetter denne jobben til neste år. Det foreligger ingen konkrete planer om store vedlikehold eller renoveringer per dagens dato. Rørinspeksjon forventes i løpet av sommer/høst 2025.
Sameiet dekker via egen finansiering. Kostnaden er mellom kroner 100 000,- og 160 000,-.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 7 618. Det foreligger ikke budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Sameiets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 357 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Grünerløkka har et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, spisesteder og frisører. Området høster en rekke av Oslos beste restauranter og butikker. Populære restauranter i området som er verdt et besøk er blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Trattoria Populare og Nedre Foss Gård. Her finner du også en rekke kafeer/bakerier som blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Sunt og godt, Espresso House og Godt brød.

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken finner du ca 2 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smak av Italia og en mengde andre butikker.

For den som ønsker å trene innendørs finner du Sats på Ringnes Park, Schous Plass og Ila, bare en kort spasertur unnaleiligheten. I tillegg har du Fresh Fitness Carl Berner og Fitness 24 Seven Grünerløkka kun 8 minutters gange fra leiligheten. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille og Beierbrua like ved.

Grünerløkka, kjennetegnet med sitt pulserende og yrende folkeliv, er et område som det er svært lett å bli glad i. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1891. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger brukstillatelse for (Rehabilitering av bygg - Leilighet på loft) fra 2003 og sluttnotat for henleggelse av saken (brukstillatelse eldre enn 3 år) datert 27.12.2013.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer 202308348 - Reguleringssak
Mottatt sak 26.05.2023
Prosjektet gjelder planlegging og prosjektering for bedre tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv trafikk i Toftes gate mellom Sofienberggata og Helgesens gate.

Strekningen er ca. 300 m lang. Dagens situasjon på strekningen er i tråd med gjeldende regulering (S-3776, vedtatt 05.04.2000), som har tosidige sykkelfelt med gateparkering på innsiden. Dagens løsning på strekningen er ikke i samsvar med gatenormalen. De tosidige sykkelfeltene har i dag en regulert bredde på 1,3 meter, som er langt under gatenormalens anbefalte minstebredde på 2,2 meter. Det er ikke tilrettelagt for nødvendig buffersone mellom gateparkering og sykkelfelt. Eksisterende fortau på 2,1 meter tilfredsstiller heller ikke breddekravet i gatenormalen.
KVU for Grünerløkka (2017) anbefaler bl.a. at sykkelfeltene i Toftes gate oppgraderes. KVUen legger videre vekt på at tverrforbindelsene skal styrkes for fotgjengere, og at gateparkering begrenses til de gater hvor det ikke er til hinder for byliv, gående, syklende eller kollektiv. Det er et uttalt mål (med henvisning til byrådserklæringen) at parkeringen på innsiden av sykkelfeltene skal fjernes, og at mest mulig parkeringsareal omdisponeres til fordel for areal til gående og syklende. Det er behov for oppgradering av dagens infrastruktur gjennom økte bredder på sykkelfelt og fortau, samt fjerning av langsgående parkering, hvor hensikten er å bedre forholdene for myke trafikanter og øke trafikksikkerheten.
Sykkelstrategi for Oslo 2015-2025 har en visjon om at Oslo skal bli en sykkelby for alle. Strategien ligger til grunn for Plan for sykkelveinettet, som ble vedtatt i 2018. Toftes gate inngår som en del av sykkelveinettet. Planen skal være veiledende for all arealplanlegging i Oslo og har blant annet som mål om bedre tilgjengelighet og et sykkelveinett hvor det er trafikksikkert og attraktivt å sykle for alle.
Omdisponering av regulert gateparkering til andre formål utløser også krav om ny reguleringsplan.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer 202209792 - Reguleringssak

Mottatt sak 28.06.2022
Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 09.12.2021, Bestilling – Forprosjekt for opprustning av Markveien.
I byrådssak 1021/20 «Økt byliv: Handlingsplan 2020-2023 og tiltaksplan 2020» ble det satt av midler til forprosjekt gateopprustning Markveien (tiltak 4) som ledd i byrådets ønske om å etablere flere torggater og gågater.
KVU Grünerløkka (januar 2017) er bakgrunnen for bestillingen fra byrådsavdelingen (MOS), og fungerer som et bakteppe i prosjektet. Det legges imidlertid opp til en ordinær planprosess. I KVU ble det anbefalt at Markveien etableres som gang- og sykkelprioritert gate med bredere fortau (alternativ K3). Kjøremønsteret tilpasses slik at trafikken reduseres til et minimum, og gateparkeringen fjernes for å gi bedre fremkommelighet og bedre plass til syklende og varetransport. I tillegg foreslås det å etablere møbleringsfelt i alle kvartaler. Konseptvalgutredningen anbefaler også utskiftning av vannledning.
Anbefalt konsept fra KVU Grünerløkka (K3) legges til grunn for forprosjekt- og reguleringsplanarbeidet for Markveien.
For å kunne etablere en enhetlig løsning med gang- og sykkelprioritert gate på hele strekningen fra Olaf Ryes plass til Youngstorget, skal muligheten for å forlenge konseptet fram til dagens sykkelprioriterte gate i Torggata undersøkes. Ved å inkludere Søndre gate, Ankerbrua og Torggata øst for Hausmanns gate kan kommunens mål for den søndre delen av Grünerløkka øke betaktelig.
Hensikten er bedre forhold for gående og syklende, bedre bymiljø og bedre forhold for handel, næringsvirksomhet og kultur.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer 202315257 - Reguleringssak

Mottatt sak 16.10.2023
Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.
Fjerning av parkering i Vogts gate på delstrekningen mellom Biermanns gate og Torshovgata er oppfølging av et tiltak i tiltakspakke 6 i prosjektet «Kraftfulle fremkommelighetstiltak» (KFT), som er et samarbeid mellom Ruter og Bymiljøetaten. Utilstrekkelig avstand mellom trikkespor og parkeringsplasser skaper tidvis fremkommelighetsproblemer for trikken, særlig vinterstid. Vinteren 2020 var det som et prøveprosjekt forbud mot parkering i Vogts gate. En evaluering fra Ruter, av dette og flere andre prøveprosjekt, viste positive effekter på både kjøretid og pålitelighet for kollektivtrafikken.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257

- Byggesaker -

Thorvald Meyers gate 33 A - Bruksendring av loft til bolig
Saksnummer 202460405 - Byggesak
Mottatt sak 26.09.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460405

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/475/14:
12.02.1880 - Dokumentnr: 924324 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1935 - Dokumentnr: 990912 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1991 - Dokumentnr: 49583 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:159 Snr:1-21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:161 Snr:1-8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:258 Snr:1-22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:259
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:260 Snr:1-22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:341 Snr:1-14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:344 Snr:1-8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:346
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:349
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:473
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:2
Beboerne i bnr.475 gis rett til bruk av del av eiendommen.
Eierne av de øvrige eiend. gis rett til å anlegge og ved-
likeholde tekn.ledninger over bnr.475 samt rett til adkomst
m.fl.best. Erkl.kan bare slettes av Oslo kommune ved
direktør for etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:475
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune.
vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2025 - Dokumentnr: 543364 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.11.1991 - Dokumentnr: 59641 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 755/11840

10.10.1997 - Dokumentnr: 62827 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:474 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. Privatvisninger inkl kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 238,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2025

Megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Thorvald Meyers gate 33D

Thorvald Meyers gate 33D

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**3 min** 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**9 min** 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**13 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**10 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**19 min** 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**4 min** 0.3 km
Hersleb videregående skole	**13 min**

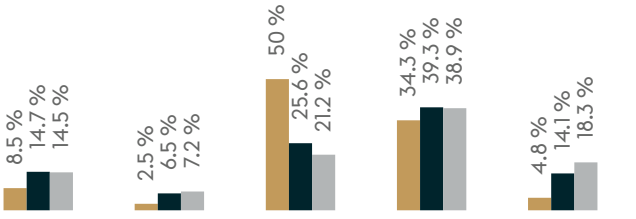
Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	**3 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**17 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**21 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**4 min** 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**4 min** 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	4 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	6 min

«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 88/100

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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 475, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1067 **Referansenummer:** LC1129

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 970

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1892. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1992 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2014:
- Ny stålpipe, levert av Alfa Varme- og pipeteknikk AS.

2016:
- Bad ble pusset opp i sin helhet, utført av Proff Byggerne AS.
- Ny vedovn.

2024:
- Utetthet på takterrassen gjorde at det ble byttet membran og beslag, utført av Christiania Bygg Prosjekt AS.

2025:
- Nytt Velux takvindu.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1892. Byngningen antas fundamentert med steinblokker/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade, ornamenter og trekninger. Sperrekonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med stål/aluminiumsplater e.l (ikke besiktiget)

Sørvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,28 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og synlige bjelker. Vegger med malte plater og strie. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble på det høyeste målt til: 3,20 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med glassvegg og svingbar dør. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

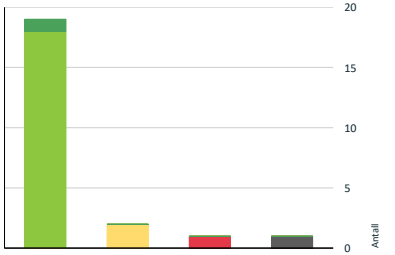
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

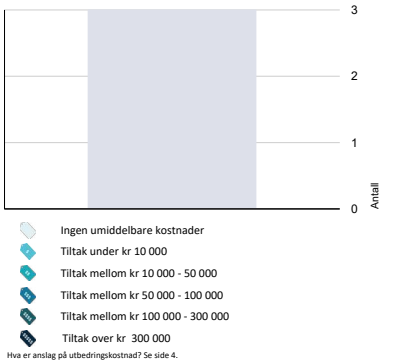
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1892

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1991. Runde vinduer av pvc. Velux takvindu, prod 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags glass, prod 2024.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,28 m.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med steinblokker/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade, ornamenter og trekninger. Sperrekonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med stål/aluminiumsplater e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater og synlige bjelker. Vegger med malte plater og strie. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble på det høyeste målt til: 3,20 m.

- Ved flytting av vedovn er det blitt noe fargekontraster i gulvet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i entré og stue.

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

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Vedovn i stuen.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

Innvendige dører

3 stk innerdører med tre-speil. Glatt innerdør til boden,

Andre innvendige forhold

Vedfyring, elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med glassvegg og svingbar dør. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 26 mm fall fra dørterskel til sluk. Nedsenket dusjsone på 11 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med dokumentert uførelse. Plastsluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med glassvegg og svingbar dør. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.

- Benkeplaten har en sprekk ved vaskekummen.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det ble gjennomført en termografi kontroll av anlegget i 2023, uten avvik. Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av punktet "Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?", hvor det henger løse kabler. (se bilde).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 **Brannstekniske forhold**

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

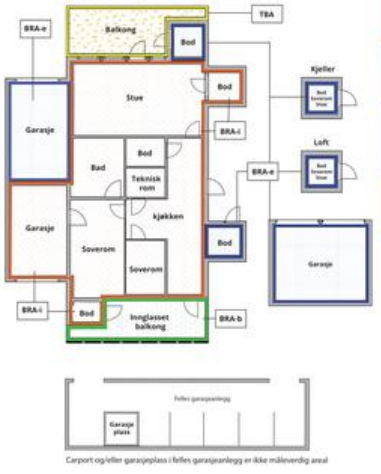
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	58			58	5	13	71
Kjeller		3		3			3
SUM	**58**	**3**			**5**	**13**	**74**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m².

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak og uoversiktlige sprang i konstruksjonen gjør at arealer anses som ca. angitt for 5. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	56	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	475		14	357 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorvald Meyers gate 33D, 0555 Oslo

Hjemmelshaver
Johan Fredrik Mietle

Siste hjemmelsovergang

År
1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	83610829			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO
Gnr 228 - Bnr 475
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mietle, Johan Fredrik	9578-5999-4-2573006	2025-05-19 08:53:08

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0246/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 33D, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Johan Fredrik Mietle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1991

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: 83610829
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Byggerne AS. Arbeidet ble utført i 2016. Total rehabilitering av bad. Nye vegger (litex) m/flis - støping bytt gulv - legging flis. Nytt el-opplegg og rør i rør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-Membran AS. Utført ifm oppussing av bad i 2016. Lagt ny membran før legging av varmekabler og støp.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert stålpipe og levert/montert ovn. Alfa Varme AS. Stålpipe montert i 2014. Ovne i 2016

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokameraten AS, El-arbeid ifm nytt bad i 2016 H-I Elektro AS i 2023. Div. mindre arbeider(stikk på kjøkken, termostat bad)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24/4/23 av Omega Holtan AS

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Utetthet på terrassen er utbedret ved at det er fjernet gammel støp og membran, lagt ny membran, ny støp, og beslag. Utført i 1024 av Christiania Bygg Prosjekt AS Skiftet Velux-vindu i 2025

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?
Nei

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

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: 36-0246/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mietle, Johan Fredrik	**2025-05-19**

Identifikasjon

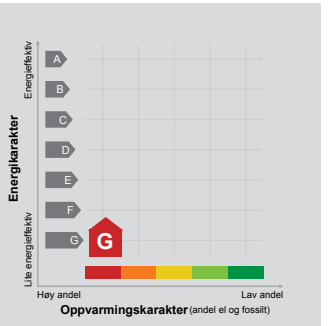
bankID Mietle, Johan Fredrik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 33D
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	475
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80576765
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-125273
Dato	23.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett
v/Lars Nilsen

8527943 5576/14 22.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.05.2025.

Boligselskap: 5576, Sameiet Thorvald Meyersgt. 33d
Organisasjonsnr: 993.942.499
Eier: Johan Fredrik Mietle
Leieobjekt: 14
Seksjonsnummer: 14
Adresse: Thorvald Meyers Gate 33 D, 0555 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder.
Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning:
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 83610829.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.266,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	0,-	0,-	0,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent Trude Ruud, epost: trude.ruud@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Janna Meyer-olsen Sandakerveien 56 K, 477 OSLO, e-post: janna.meyer.olsen@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder Janna Meyer-Olsen, epost: janna.meyer.olsen@gmail.com
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Regnskap Thorvald Meyersgate 33d 2024

RESULTATREGNSKAP	2024	Budsjett 2024	Avvik budsjett
Leieinntekter	711 488,00	707 869	3 619,21
Prosjektinndekning/kostnadsdeling	46 951,00		46 951,00
Andre inntekter/ref ifm forsikring	82 610,00	10 000	72 610,00
	-		-
Sum	841 049,00	717 869	76 229
Driftskostnader:			
Offentlige avgifter	175 980,00	160 000	15 980,00
Strøm	44 932,00	50 000	(5 068,00)
Forsikring	152 077,00	135 000	17 077,00
Prosjekter(Rep terrasse, div brannalarmsystem)	202 879,85	-	202 879,85
Get/Nextgentel	48 244,00	47 000	1 244,00
Anticimex//Stopp Tagging/Norsk Brannvern AS	58 872,00	47 000	11 872,00
Rep/vedlikehold	43 381,00	50 000	(6 619,00)
vask, renhold	38 344,00	45 000	(6 656,00)
Vaktmester	63 093,00	75 000	(11 907,00)
Rekvisita - Diverse	5 508,00	2 500	3 008,00
Bankomkostninger	120,00	500	(380,00)
Sum	833 430,85	612 000,00	221 430,85
Resultat drift	7 618,15	105 868,79	(98 250,64)
Renteinntekter	-		-
Rentekostnader		-	-
Sum Finans	-		-
Resultat	7 618,15	105 869	(98 250,64)

BALANSE - 31/12/2024

Bank	270 671,06	Egenkapital	208 433,21
Fordringer	42 164,00		104 401,85
	312 835,06		312 835,06

Oslo 16/1/2025

Johan Fredrik Mietle *Yasir Afzal*

Beathe Hofseth

Div informasjon regnskap 2024

Diverse tilleggsinformasjon for noen poster i regnskapet

	Kostnader 2024	Egenandel	
Prosjekter			
Skade ifm lekkasje fra terrasse 5 etg.	102 988	10 000	
Utbedring skade i leilighet 4 etg	37 769		
Mottatt skadeoppgjør fra Gjensidige	-	37 769	Utbetalt 29535,-(mva andel blir utbetalt i 2025)
Kostnad ifm ny ekstern styreleder	17 875		
Ekstrautstyr brannalarmsystem(fakturert bestillere)	38 298		
Plantegninger o.l ifm Brannalarmsystem	5 950		
SUM prosjekter	202 879		-
Årlige Serviceavtaler			
Anticimex	29 996		
EL-kontroll/kontroll nødlys	11 867		
Norsk Brannvern AS	11 309		
Stopp Tagging AS	5 700	2 850	
Sum Serviceavtaler	58 872	2 850	
Rep/vedlikehold - største postene			
Rep nedløpsrenne	18 465		
Nye brannslukkere mm	5 854		
Krukker og blomster	3 956		
Rep. Av rør i kjeller	3 712		
Tetting av gamle luftepiper på tak	3 619		
I-sekk	3 805		
Porttelefon	3 125		
	42 535		
Vaktmester	63 093		

Inntekter Sameiet 2024

Leieinntekter		
	Leieinntekter innbetalt	683 513,00
	Ikke innbetalt leie:	
	B.Hofseth	12 266,00
	Ødemarksbakken	11 264,00
	Steenhauer	831,00
	Rest Elicit AS(2024)	3 614,00
Prosjekt Brannalarm mm:		
	Grûner Eiendom AS	16 551,25
	Elicit AS	8 030,00
	Unic/Mietle	11 185,00
	Einevoll	2 437,50
	B.Hofseth	5 592,50
	Ikke betalt:	
	EL & It forbundet	3 155,00
Andre inntekter:		
	Grûner eiendom andel EL-kontroll	17 642,00
	Bøter	8 000,00
	Eiendomsskifte	2 000,00
	Utbytte Gjensidige	14 399,00
	Ikke betalt:	
	Grûner eiendom andel Stopp Tagging	2 800,00
Skade	Utbetaling Gjensidige	29 535,00
	Ikke betalt:	
	Refusjon mva skade	8 234,00
	Sum innbetalinger	**841 049,25**
	Innbetalt bank	798 885,00
	Ikke innbetalt	42 164,00
	Kontroll	**798 885,25**

Reskontro Debitorer:

EL & It forbundet	3 155,00
Grûner eiendom andel Stopp Tagging	2 800,00
B.Hofseth	12 266,00
Steenhauer	831,00
Ødemarksbakken	11 264,00
Rest Elicit AS(2024)	3 614,00
Refusjon mva fra Gjensidige	8 234,00
SUM	**42 164,00**

Reskontro Leverandører

	Fakturanr.	Dato	Dato forfall	kreditering	Sum	
Rene trapper	20352	30.12.2024	**24.01.2025**		975,00	
Rene trapper AS	19632	01.12.2024	**26.12.2024**		2 945,00	
Næss Blikk og Tak AS	10615	27.12.2024	**10.01.2025**		18 465,00	
Christiania Bygg Prosjekt AS	3441	19.12.2024	**02.01.2025**		37 769,00	
Norsk Brannvern	127228	30.03.2024		**45 232,85**	38 297,85	Nytt fakturanr 127228
Norsk Brannvern	124028	12.03.2024		**11 900,00**	5 950,00	Nytt fakturanr 127229
Sum				**57 132,85**	**104 401,85**	

VEDTEKTER FOR SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 33D, GNR 228 BNR 475, SEKSJON 1-15

1. Styret skal ha minst 2 medlemmer.

2. Lederverv skal gå på omgang med minst 1 års varighet.

3. Tvilstilfeller om saker av felles interesse avgjøres med alminnelig flertall på sameiermøter.

4. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

5. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal følge styrets årsberetning med regnskap. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet kan leveres skriftlig til styret 1 uke før møtet.

6. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, med minst 3 dagers varsel.

7. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten sameieren har ett husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å stille med fullmektig med skriftlig og datert fullmakt.

8. På ordinært sameiermøte skal behandles:

   -Årsberetning fra styret.
   -Godkjenning av årsregnskap og budsjett for kommende år.
   -Valg av styret med vararepresentant.
   -Valg av revisor
   -Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder er fraværende, velges møtelederen blant de tilstedeværende sameierne.

10. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

11. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.

12. Sameiermøtet fastsetter a-konto beløpet av sameiets utgifter, som innbetales hver måned.

13. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

14. Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse (“Eierseksjonsloven”).

Protokoll fra årsmøte 2023 i Sameiet Thorvald Meyersgate 33d

Tidspunkt: 28 august 2024 Kl. 1700
Sted: Cafe 33 i Thorvald Meyers gate 33

Årsmøte var representert med 11 av totalt 15 seksjoner.

- Johan Fredrik Mietle 1 seksjon
- Bergtor Leine 2 seksjoner
- Elicit AS, v/Per Hofseth – 2 seksjoner,
- Yasir Afzal – 3 seksjon.
- Beathe Hofseth – 1 seksjon
- Lydia M.Tangvik og Peter A E.Davis – 1 seksjon
- Viktoria Einevoll og Even Åge Smedshaug – 1 seksjon(fullmakt fra G.Einevoll)

Følgende sak var til behandling:

1. **Godkjenning av innkalling.**
   Innkallingen ble enstemmig godkjent.

2. **Valg av møteleder.**
   Styreleder Johan Fredrik Mietle ble valgt.

3. **Valg av to personer for undertegning av protokoll.**
   Even Smedsrud og Beathe Hofseth ble valgt

4. **Det var fremmøtt 7 personer som totalt representerte 11 seksjoner av totalt 15.**

5. **Godkjenning dagsorden.**
   Det var ingen kommentarer til oppsatt agenda.
   Dagsorden ble enstemmig godkjent.

6. **Årsrapport 2023.**
   Årsrapport, regnskap og budsjett var sendt ut i god tid.
   Det var ikke kommet noen kommentarer til utsendte papirer.
   Årsrapporten ble enstemmig godkjent.

7. **Regnskap 2023.**
   Regnskapet ble gjennomgått.
   Det var gitt informasjon om de enkelte hovedpostene i kostnadsdelen av regnskapet. Prosjekter var hovedårsak til avvik fra budsjett.
   Det ble reist spørsmål om strømavtale. Dette ble besvart, og det vil være opp til nytt styre å vurdere en eventuell endring av avtale.
   Det ble stilt spørsmål om hvem som betalt for waterguardmontering. Dette ble betalt av hver enkelt eier.
   Regnskap og balanse ble enstemmig godkjent.

8. **Budsjett 2024.**
   Budsjettet for 2024 var tidligere utsendt, og det fremkom ikke noen kommentarer til dette.
   Grunnet engasjement av ekstern styreleder mm vil det tilkomme ekstra kostnader i 2024.
   Nytt styre har anledning til å gjøre en revidering av budsjettet på bakgrunn av ekstrakostnader som blir kjent etter årsmøtets beslutninger.
   Det fremlagte budsjett ble enstemmig vedtatt.

2024-09-05 12:04 - 2024-09-05 12-04.pdf file:///C:/Users/Mietle/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCa...

9. **Det var innkommet en liste over punkter fra B.Leine. Disse punktene gjaldt en del spørsmål og gjentakelse at ting som er fremført av B.Leine tidligere, samt forhold mot driften av Sportsbar 33.**

   Samtlige punkter er besvart av styret, og alle eiere hadde fått denne informasjonen ifm innkallingen til årsmøte.

   Det ble flertall i årsmøte for å stemme over disse punktene samlet.
   Flertallet i årsmøte stilte seg bak det som hadde blitt fremlagt av svar fra styret.

10. **Valg av nye styreleder og styremedlem.**
    Styreleder har meddelt eierne om at han trekker seg som styreleder. Janna Meyer – Olsen er foreslått som ny styreleder. Hun ble valgt av årsmøte.
    Yasir Afzal ble valgt som styremedlem for en periode på 2 år.

    Det var ingen motkandidater. Begge ble valgt.

    Styret består dermed av følgende personer:
    - **Janna Meyer-Olsen – styreleder**
    - **Beathe Hofseth – styremedlem**
    - **Yasir Afzal - styremedlem**

    Valg av revisor.
    Dette ble uteglemt på selve årsmøtet. I etterkant er Per Hofseth anmodet om å ivareta denne oppgaven, noe han har sagt seg velvillig til. Et flertall av eiere har stilt seg bak dette valget.

    Det er slik at for sameier som består av mellom ni og 20 seksjoner, foreligger plikt til å ha revisor, men ikke plikt til å ha godkjent (registrert/statsautorisert) revisor.

11. **Vedlikeholdsoppgaver**
    - **Det er et ønske om å få en oppgradering av bakgården. Dette er et større arbeid som må planlegges i samarbeid med nabogårdene, og det må engasjeres arkitekt for å få en plan og nødvendige godkjenninger i kommunen.**

    - **Det har vært episoder hvor det blir forskjellige fremstillinger av hva som har skjedd av episoder i bakgården knyttet til søppelkontainere og ifm kjellernedgangen. Det innhentes tilbud fra firmaer som kan bistå med mulig kameraovervåking dersom dette er innenfor dagens lovverk. Vil eventuelt bli fremlagt i eget eiermøte.**

    - **Portromsdør kan ha behov for en utbedring for å sikre en bedre låsing/lukking. Det innhentes pristilbud.**

Oslo 2/9/2024

Even Åge Smedshaug

Even Åge Smedshaug

Beathe Hofseth

Beathe Hofseth

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 33D

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag et godt bomiljø.

2. Klager til styret om brudd på husordensregler skal skje skriftlig.
   Eventuelle uoverensstemmelser ber først søkes ordnet internt.

3. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

4. Beboerne plikte å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres.

   Fra kl 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

5. Trappevask og generell ferdsel må ikke bli hindret av gjenstander som er plassert i oppgangene.
   Beboerne plikter å holde sin del av oppgangen ren og ryddig, og i tillegg ta del i rengjøring/rydding av inngangsparti og fellesareal. Husk at parketten kun skal rengjøres med fuktig fille. Bruk rengjøringsmidler uten salmiakk, da salmiakk skader parketten.

6. Beboerne plikter å holde inngangsdører til oppganger og fellesrom lukket og låst til enhver tid.

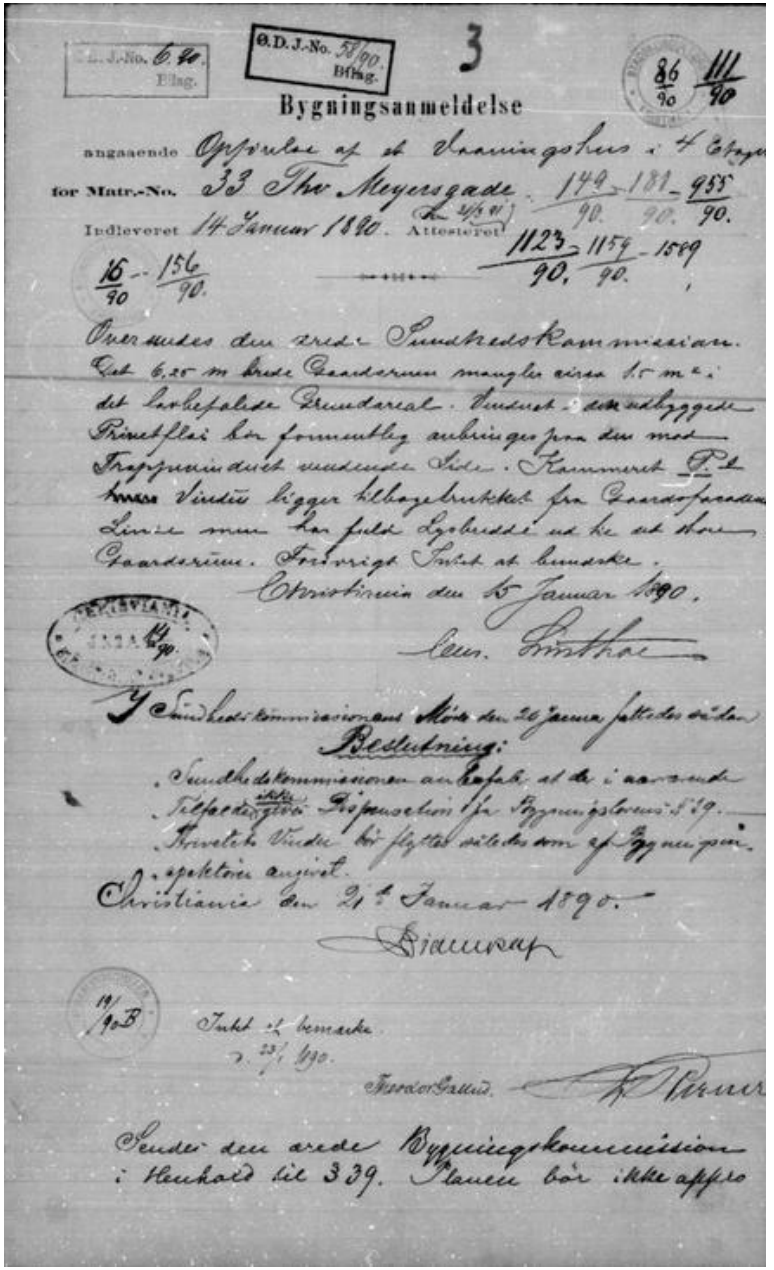
7. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende.

   Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det ikke utføres endringer som er til ulempe for naboer.

   Inngrep i faste elektriske fellesinstallasjoner, så som antenneanlegg og dørtelefon må kun utføres av autorisert personell.

   Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

060



Ø.D.J.-No. 58/90. Bhg.

3

86/90 111/90

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Saaningshus i 4 Etager

for Matr.-No. 33 Thv. Meyersgade. 149/90 181/90 955/90.

Indleveret 14 Januar 1890. Attesteret 1123/90 1159/90 1589/90

16/90 156/90.

Overmaades den tredie Sundhedskommissions. Det 6,25 m brede Gaarderum mangler circa 1,5 m². til det forbefalede Grundareal. Imidlertid kan udbyggede Privetflei bør fornemtlig anbringes paa den mod Trappeopgangen vendende Side. Kommunet P.t. Vinduer ligger tilbagetrukket fra Gaardsfacadens Linie men har fulde Lysbredde ud til det store Gaarderum. Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 15 Januar 1890.

Leer. Smithae

14/90

I Sundheds-kommissionens Møde den 16 januar fattedes derpaa

Beslutning:

1. Sundhedskommissionen anbefaler at der i ansøgte Telefonstation Professorboligen Sygehuslem 8 39.
2. Hvorefter Vinduer bør flyttes saaledes som af Bygningsinspektionen anvist.

Christiania den 21 de Januar 1890.

Diderichsen

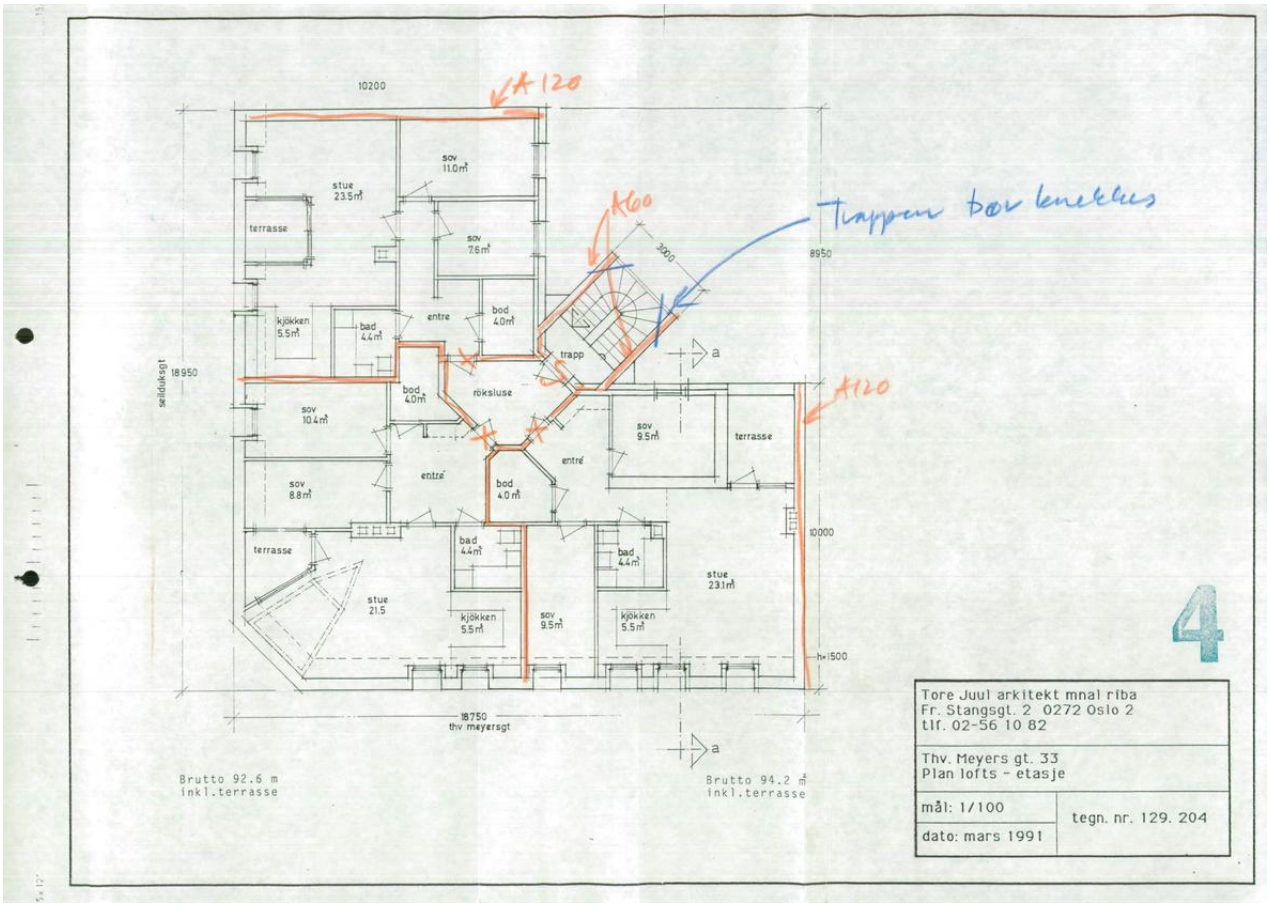
14/90 B

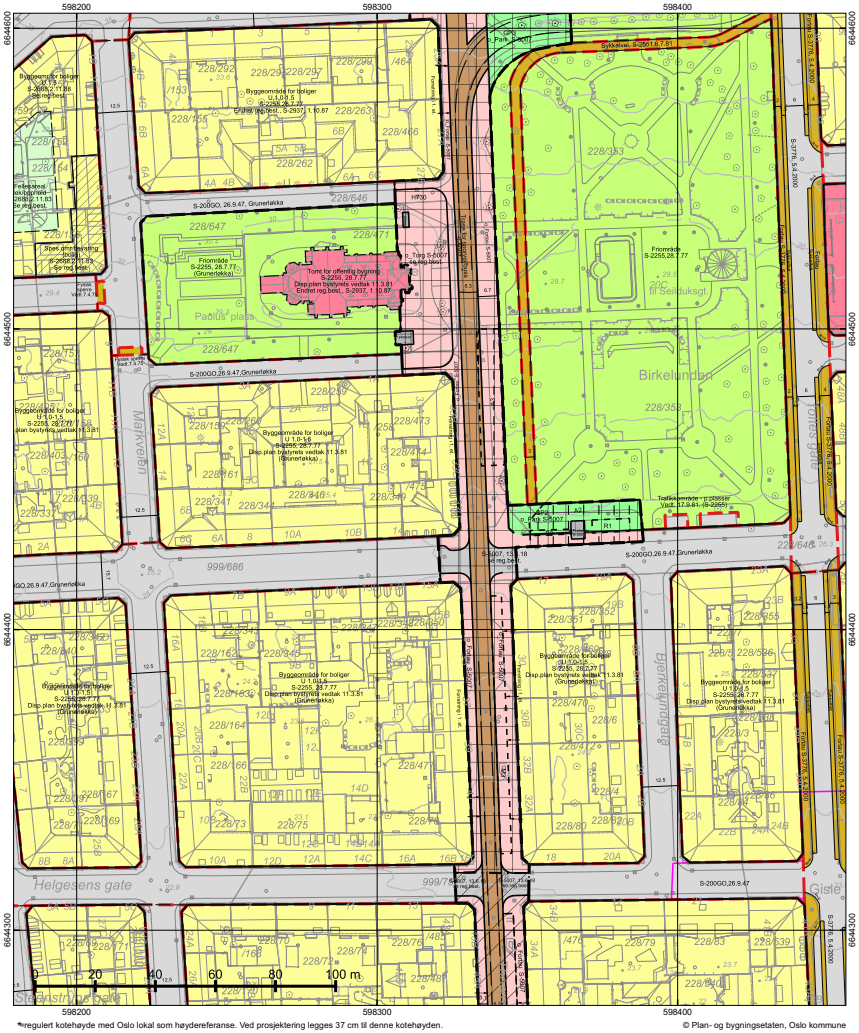
Intet at bemærke.

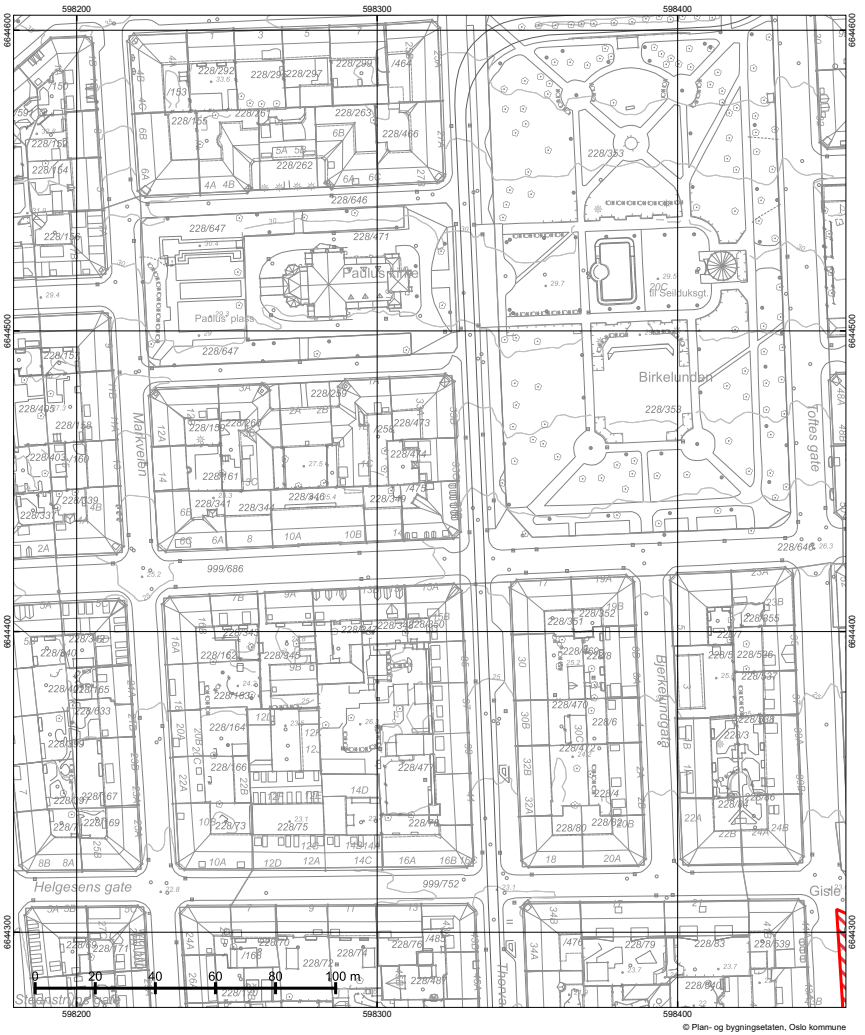
d. 23/1 90.

Fredr. Grøndahl

Sendes den anden Bygningskommission i Henhold til 339. Planen bør ikke afgive


10200
A120
A60
Trappen bør lenkles
3000
8950
stue 23.5m²
sov 11.0m²
sov 7.6m²
terrasse
kjøkken 5.5m²
bad 4.4m²
entre
bod 4.0m²
trapp
a
seilduksgt
18950
bod 4.0m²
røksluse
A120
sov 10.4m²
sov 9.5m²
terrasse
entre
entré
sov 8.8m²
bod 4.0m²
10000
terrasse
bad 4.4m²
bad 4.4m²
stue 23.1m²
stue 21.5
kjøkken 5.5m²
sov 9.5m²
kjøkken 5.5m²
h=1500
18750
thv meyersgt
a
Brutto 92.6 m
inkl.terrasse
Brutto 94.2 m²
inkl.terrasse
4
Tore Juul arkitekt mnal riba
Fr. Stangsgt. 2 0272 Oslo 2
tlf. 02-56 10 82
Thv. Meyers gt. 33
Plan lofts - etasje
mål: 1/100
tegn. nr. 129. 204
dato: mars 1991


598200
598300
598400
6644600
6644500
6644400
6644300
Helgesens gate
Markveien
Birkelundbakken
Birkelundgata
Birkelundløkka
Pastor Ludvig Olsens plass
Pastor Ludvig Olsens gate
Pastor Ludvig Olsens vei
Pastor Ludvig Olsens vei
Pastor Ludvig Olsens vei



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

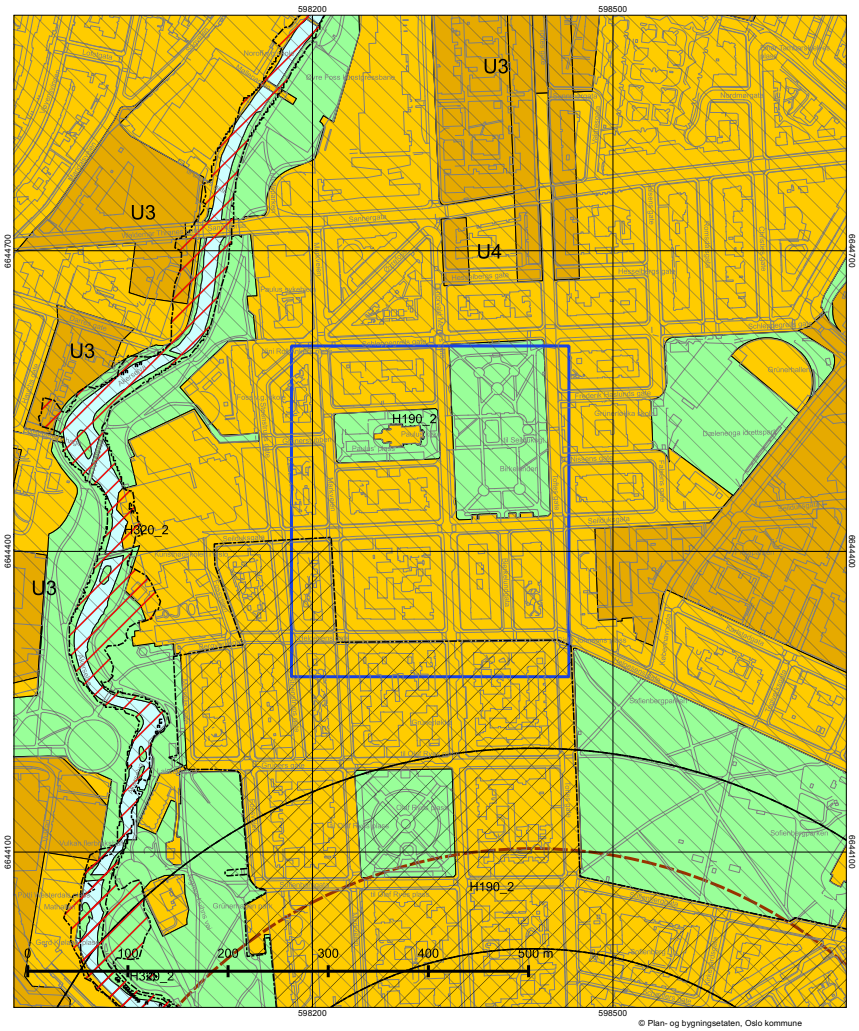
Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143077/ 86512250
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 33D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/475

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143077/86512250
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 36-0246/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thorvald Meyers gate 33D 0555 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 475, snr 14 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no