



Velkommen til

Amtmann Meinichs gate 20D
0482 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Amtmann Meinichs gate 20D
0482 Oslo**

Gjennomgående 2-roms oppussingsobjekt i høy 1.etg | Varmtvann og fyring inkl. | Attraktiv beliggenhet i rolig gate

Her får du en gjennomgående 2-roms i høy 1.etg med sentral beliggenhet på øvre Torshov. Leiligheten har behov for oppussing, så her har du mulighet til å skape drømmeboligen!

Det er kort vei til yrende byliv med alt du trenger i umiddelbar nærhet som kollektivtransport, dagligvarer, treningssenter, shopping og flere koselige parkområder! Som beboer har du tilgang til en trivelig bakgård med felles grill, langbord og sitteplasser.

- Det er behov for oppussing
- Bad pusset opp i regi av aksjelag i 2008
- Internett, Varmtvann og fyring inkludert i FK
- God lagringsplass i kjeller- og loftsbod
- Skjermet beliggenhet i rolig gate
- Ingen forkjøpsrett
- Et bredt kollektivnettverk innen gangavstand: T-bane, trikk og buss

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 250 000
<u>Andel fellesgjeld pr 31.12.2025</u>	kr	172 639
<u>Omkostninger*</u>	kr	13 207
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	4 435 846
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	4 748
<u>BRA/BRA-I</u>		60/51 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Aksjeleilighet
<u>Eierform</u>		Aksje
<u>Byggeår</u>		1939
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristina Overen Myhre
Eiendomsmegler

980 74 115
kristina.myhre@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 250 000
Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	kr	172 639
Omkostninger*	kr	13 207
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 435 846
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 748

*Omkostninger

Noteringsgebyr: kr 3 986,-

Transportgebyr: kr 2 496,-

Eierskiftegebyr: kr 6 725,-

Sum omkostninger: kr 13 207,-

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 748 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, fyring/oppvarming, offentlige avgifter, grunnpakke TV/internett og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 26.03.2026. Selskapet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av laget til enhver tid.

Fordeling:

- Felleslån etter aksjer: kr 1 103,-

- Andel felleskostnader: kr 3 645,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader er et à konto-beløp ment å dekke selskapets forventede kostnader. Styret kan endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger. Siden lånene har flytende rente, kan renteendringer påvirke de månedlige kostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi

Aksjeselskapet har følgende lån:

Bank: Boligbanken

Lånummer: 9666.01.61047

Type: Felleslån fordelt etter antall aksjer

Restsaldo pr. 26.03.2026: kr 8 953 795,-

Innfrielsesdato: 01.07.2044

Type Rente: Flytende rente

Rente: 7,050 % p.a. (nominell)

Merknad: Lånet er brukt til å finansiere rehabilitering og vedlikehold.

Bank: Boligbanken

Lånummer: 9666.01.61039

Type: Lån til finansiering av balkonger

Restsaldo pr. 26.03.2026: kr 1 204 898,-

Innfrielsesdato: 2038

Type Rente: Flytende rente

Rente: 7,050 % p.a. (nominell)

Merknad: Lånekostnader dekkes bare av de som har fått bygd balkong, med like deler.

Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på lånet som finansierte balkonger (lån 9666.01.61039). Det er ikke IN-ordning på det andre lånet. Ved innfrielse blir ikke aksjonæren fritatt for sitt solidariske ansvar for selskapets gjeld. Frist for å melde ønske om innfrielse til forretningsfører er 1. mai og 1. november.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Aksjenummer: 96-116, pålydende kr. 100 i AS Amtmann Meinichs gate 20 , org.nr.: 933124169.

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 54 boliger og 2 næringsseksjoner.

Fellesvaskeri i kjeller i inngang C.

Kort utdrag fra styrets årsrapport 2024:

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

Styret har fjernet mose og skitt i bakgården og portrommet med høytrykksspyler.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 51 m²

BRA-e: 9 m²

BRA total: 60 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m². Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 51 m². Entré, bad, soverom, stue, kjøkken

6. etasje

BRA-e: 4 m². Loftsbod. Gulvflate på 7m²

Ikke målbare arealer

Loftsbod ble målt til 4m² (gulvflate på 7m²).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Aksje

En aksjeleilighet er en del av et boligaksjeselskap. Du kjøper en aksje med tilknyttet rett til å leie en leilighet i selskapet. Du blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Eierforholdet reguleres av Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44, i tillegg til deler av borettslagsloven.

Boligtype

Aksjeleilighet

Etasje

1

Aksjeselskapets eiendom

Gnr. 224, Bnr. 31 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 1 338 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en eiet tomt på 1338 m². Tomten er opparbeidet med fellesarealer som inkluderer et gårdsrom og en tilgjengelig uteplass. For beboernes bekvemmelighet er det tilrettelagt med sykkelstativer for sykkelparkering og bankestativer for tepper.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i selskapets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til husordensreglene. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med styre.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 3 291 114.

Driftskostnader i 2024 var til sammen kr. 1 994 959.

Årsresultatet i 2024 viser et overskudd på kr. 639 681.

Styreleder opplyser om følgende i mail 29.01.2026: Pr nå er det ingen planer for noe spesielt arbeid eller annet som vil ha stor betydning for kjøper. Det vil dog trolig skje en økning i fellesutgifter om ikke så lenge grunnet økte kostnader, og da spesielt vedlikeholdskostnader etter at fyringsanlegget i gården fikk en heftig service i fjor høst.

Aksjeselskapets forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 94974234

Byggeår

Ca. 1939 i følge Oslo kommune.

Opplysninger om aksjene

Aksje nr. 96-116 i AS Amtmann Meinichs gate 20 med tilhørende borettsrett til leilighet nr. H0103.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Loft BRA-e: Bod på ca. 4 m².

Kjeller BRA-e: Bod på ca. 5 m².

Standard

Amtmann Meinichs Gate 20D gir deg muligheten til å bo i en gjennomgående 2-roms leilighet med en ettertraktet beliggenhet sentralt på øvre Torshov. Leiligheten har behov for modernisering, så her har du mulighet til å skape din drømmebolig!

Fellesarealene ute i bakgården er velholdte og innbydende, med grillmuligheter, langbord og hyggelige sitteplasser – perfekt til sosiale sammenkomster. Dette er en bolig hvor det er lett å trives!

Beliggenheten gir deg alt du trenger rett rundt hjørnet, inkludert et rikt kollektivtilbud og nærhet til både Torshovdalen og andre grønne lunger i området. Internett, fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, som gjør dette til et praktisk og kostnadseffektivt hjem.

Entré | Når du trer inn i leiligheten, møtes du av en funksjonell entré med plass til å henge fra seg yttertøy.

Separat kjøkken | Kjøkkenet er av den romslige typen med god plass til spisebord og sosialt samvær. Innredningen innredning med glatte fronter, benkeplaten er av laminat. Er avsatt plass til kjølfryseskap og komfyr. Videre er det kullfilterventilator.

Stue | Rommet har god plass til både sofagruppe og TV-møblement. Rommets utforming gjør det lett å møblere for å få en stilren og funksjonell stue som dekker dine behov.

Bad | Flislagt baderom med varmekabler på gulv pusset opp i regi av aksjelaget i 2008. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Soverom | Romslige soverommet med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. God plass til garderoebeløsning.

Takhøyde stue ble målt til 2,66m.

Ytterligere lagring | Leiligheten disponerer en loftsbod på 4 m² og en kjellerbod på 5 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG 1U), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Torshov i Oslo, med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon som trikk, buss og T-bane. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovdalen og Muselunden. Det er få min å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum, opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

For den treningsglade ligger et meget spennende treningssenter "Myrens" kun 15 minutters gange unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og Oslos beste klatrevegg samt flere andre treningssentre som Fresh Fitness, Sats Storo og Sats Nydalen i umiddelbar nærhet. Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med både Kiwi, Rema 1000, Joker i Brettevilles gate (åpent alle dager). På Lillo Gård er det stor Meny, Apotek1, Mester Grønn og nisjebutikk som f.eks. Smak av Italia og serveringstilbud som Åpent Bakeri, Teaology, Kompis, Lille Saigon, Sabi

Sushi m.m. Meget hyggelig lokal kafé/bakeri/pizzeria hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri blir Lofthus Samvirkelag på kveldene og deres pizza er regnet som en av byens beste. Det florerer av kultur og servicetilbud i nærområdet. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger langs Vogts gate. Konstabel med sin flotte interiørforretning og vår lokale slakter og delikatesseforretning Strøm Larsen bør nevnes. Spillplassen på Torshov har minigolf, volleyball, basketball, fotball og utendørs treningsapparater. Her er det fint å være for liten og stor. Videre har Torshov flotte kulturtillbud som Soria Moria konseptet Nieu med scene og egen bar, Torshovteatret, og Trikkestallen med teater og koselig uteservering på sommerstid.

Kun ca. 10 min å gå til Storo storsenter som er Oslos største kjøpesenter med ca. 140 butikker, kaféer, spisesteder og helsetjenester. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Sagene og Myrens Sportscenter - Oslos råeste med klatreverket, treningssenter og flere squashbaner. Norges største kinosenter, ODEON Oslo, ligger midt mellom Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Kinoen har hele 14 saler og en kul bar med loungeområde.

Meget god offentlig kommunikasjon finner du rett ved - på dag- og kveldstid bringer T-banelinje 4 og 5 deg fra Storo T-banestasjon til alle kanter av byen. Trikk nr. 11, 12 og 18 går fra Grefsenveien få minutter fra leiligheten. Buss nr. 30 går mellom Nydalen og Bygdøy (Huk badestrand) like rundt hjørnet fra Hans Nielsen Hauges gate.

Flybussen går fra Grefsen stasjon/Storokrysset, ca. 8 minutters gange fra leiligheten, slik at det er kort vei for den som reiser mye. Fra leiligheten er det kun 10 minutters gange til Handelshøyskolen BI i Nydalen. Det er også enkelt å komme seg til Universitetet og andre høyskoler via sykkel, T-bane, trikk eller buss.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitektelhøgskolen, Westerdals og OsloMet.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leilighet i 1. etasje i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1939. Bygget er generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet, og etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og innvendig har boligen malte glatte dører.

Brukstillatelse / Ferdigattest

I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. «Ekspedisjonsdokumentet» er datert 27.01.1940.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av WC i 1. etasje, datert 19.12.1990.

Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon, datert 11.03.2009.

Det foreligger ferdigattester for fasadeendring, datert 07.04.2016 og 05.11.2018.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg via radiatorer. Det er varmekabler på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

I følge egenerklæring datert 26.03.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Vedtektene §11 Fremleie av leilighet eller lokale skal følge Borettslagslovens kapittel 5.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Eiendommen er berørt av reguleringsplan S-5142, Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo -Stamnett. Vedtaksdato: 04.03.2022.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan S-178GO, Reguleringsplan for Østre bydel IV. Vedtaksdato: 06.11.1942. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Eiendommen ligger innenfor gul støysone.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:

- Saksnr: 202212601. Saken gjelder: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Sakstype: Detaljregulering.

- Saksnr: 202205180. Saken gjelder: Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen. Sakstype: Detaljregulering.

- Saksnr: 202209898. Saken gjelder: Nycoveien 1 og 1 B - Kontorbygg. Sakstype: Detaljregulering.
- Saksnr: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

- Grefsen stasjon - oppføring av boligblokk - Felt A6 Hus 19. Saksnummer 202509412.
 - Hans Nordahls gate 32 og 34 - oppføring av hus 21 og garasjeanlegg P7 - Grefsen stasjonsby felt A6 - Tidligere adresse Hans Nordahls gate 48. Saksnummer 202509438.
 - Hans Nordahls gate 48 - 52 - Grefsen stasjonsby felt A5 - Oppføring av hus 15 og felles parkeringsanlegg P6. Saksnummer 202508005.
 - Hans Nordahls gate 54 - 56 - Oppføring av boligblokk - Felt A4 hus 13 - Grefsen Stasjonsby. Saksnummer 202508004.
 - Hans Nielsen Hauges gate 56 - riving av bygg og sletting av tilfluktsrom. Saksnummer 202504191.
 - Kyrre Grepps gate 1-9 - utskifting av vinduer og skifte av takteking. Saksnummer 202602371.
- Det må forventes byggestøy under oppføring av bygningene.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjelaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved dødsbo.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andel felles formue

Kr 8 430 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger ikke i salget.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Overtakelsen kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av aksjelaget.

Forkjøpsrett

Kjøp av aksje(r) gir leierett til en bestemt leilighet i aksjeselskapet. Vedtektene i aksjeselskapet kan stille krav om godkjenning av ny aksjonær, det kan også være forkjøpsrett i eldre boligaksjeselskaper. Da aksjonæren selv er leietaker og inngår en leiekontrakt med aksjeselskapet, vil videre fremleie (utleie) ikke være mulig i henhold til leiekontraktens bestemmelser.

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av boligen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen og har derfor ingen kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

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

301/224/31:

05.10.1860 - Dokumentnr: 924273 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra Thygesonsgt.16.

Med flere bestemmelser

19.10.1861 - Dokumentnr: 919871 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

08.12.1939 - Dokumentnr: 308157 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.11.1859 - Dokumentnr: 900110 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA L NR 93 B

06.12.1939 - Dokumentnr: 308094 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Thygesonsgt.16 og 18.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

For aksjeselskapet har kommunen panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Denne panteretten følger alltid eiendommen. I tillegg kan aksjeselskapet ha sikret seg panterett for ubetalt husleie i husleiekontrakten.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det

er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Meglernes vederlag og utlegg
Provisjon* 1,1% av salgssum inkl. fellesgjeld
Betalingsutsettelse kr, 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Visnings-/overtagelseshonorar per stk., kr 3 500
Noteringsgebyr - pant m/urådighet, kr 3 986
Tinglysing hjemmelsklæring, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100
Eierskiftegebyr*, kr 5 380

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Eirik Kalheim den 30.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har dermed begrenset eller ingen kunnskap om boligen. Selgers egenerklæring er dermed ikke utfylt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte

materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Kristina Overen Myhre

Eiendomsmegler

Telefon: 980 74 115

E-post: kristina.myhre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo

Postboks 1441, Vika

0115 OSLO

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Kontaktpersoner

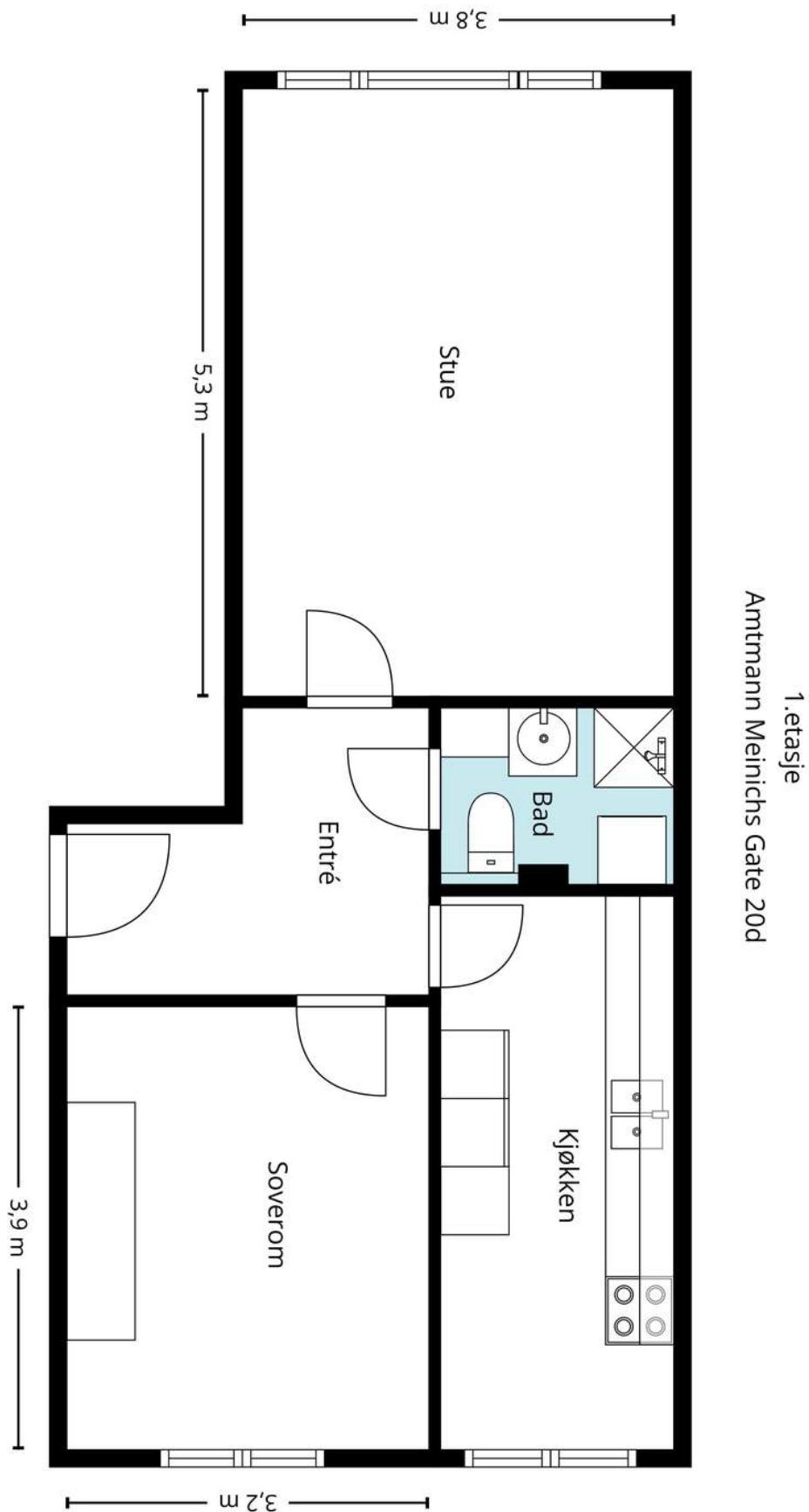
Kristina Overen Myhre
Eiendomsmegler
Telefon: 980 74 115
E-post: kristina.myhre@em1sr.no

Lina Møretro
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 995 98 399
E-post: lina.moretro@em1sr.no

Plantegning



Denne Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omrentlige Mål. Kvadratermeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

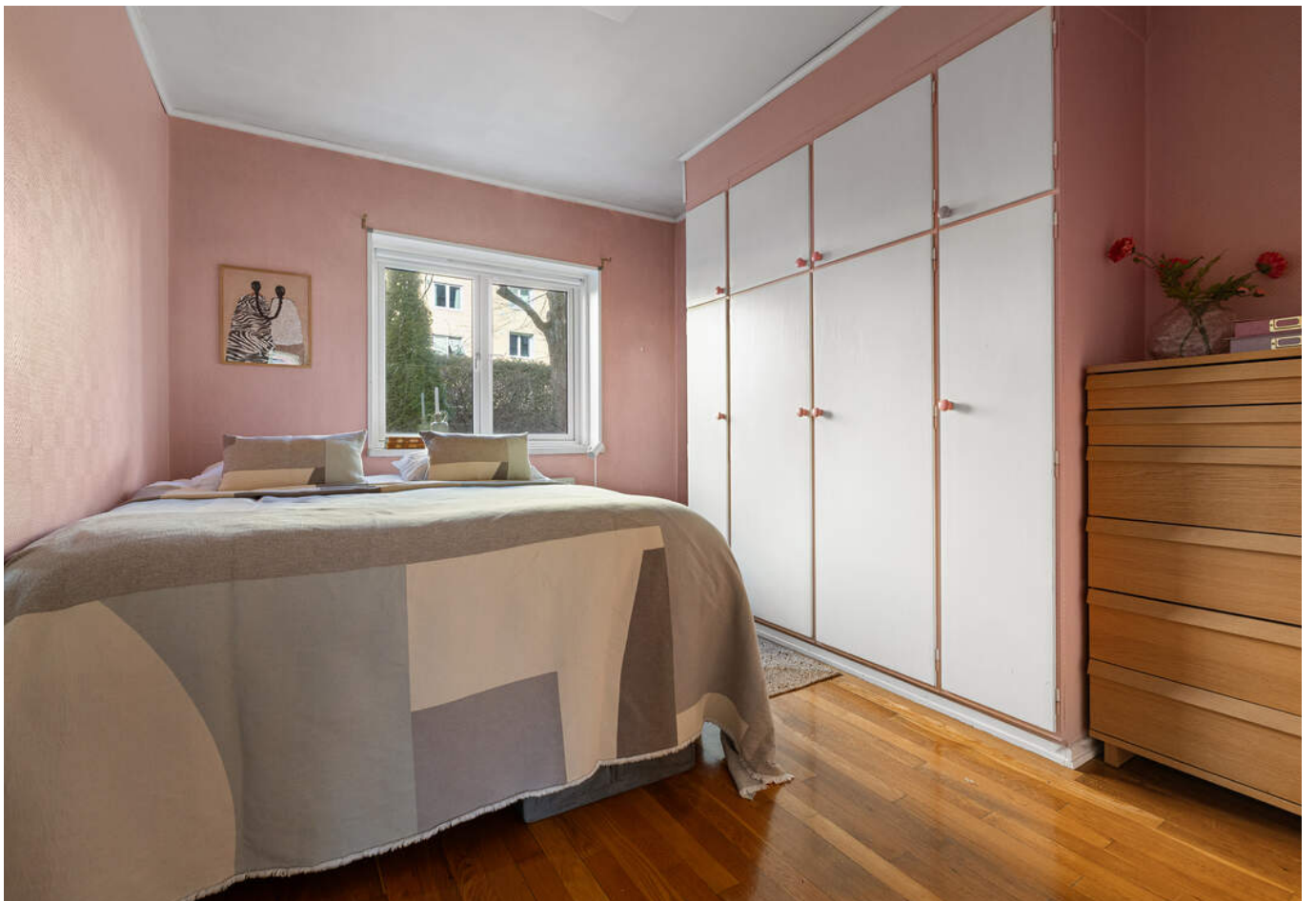
Notater



















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsesakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsesakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Mona Svendsen

Boligen

Amtmann Meinichs Gate 20D

0482 Oslo

0301-224/31/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjennskap



Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Amtmann Meinichs gate 20D , 0482 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 224, bnr. 31
 Aksjenummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 51 m²



Taksthuset 1

Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21739-2022

Eiendomsverdi ref nr: UP2954

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Andre Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

Kenneth Andre Sørli

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje fra 1939.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Lofstbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca.4m2.

Kjellerbod er oppført med panelvegger og låsbar paneldør.
Bod ble målt til ca. 5m2.

Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggt teknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert fjernvarme.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Boligen har automatsikringer skjult anlegg.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskafe, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

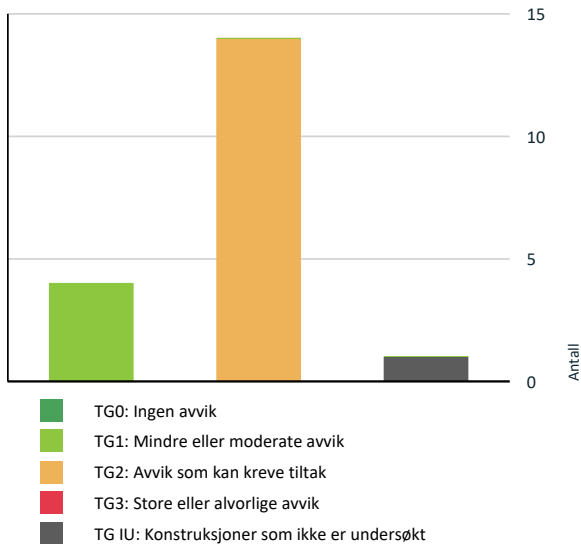
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren er over 20 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrøgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

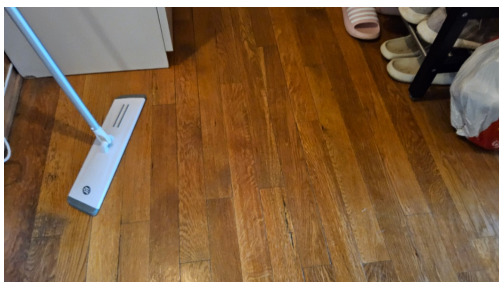
Det er registrert gjennomgående knirk i gulvene i alle rom. Knirken oppstår ved belastning og bevegelse i gulvkonstruksjonen, men gulvene fungerer ellers som de skal og viser ingen tegn til svekket bæreevne eller andre strukturelle avvik. Lydnivået varierer etter hvor i rommene man går, noe som tyder på friksjon mellom gulvbord, festemidler eller undergulv ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Knirking i gulv medfører hovedsakelig redusert brukskomfort og kan oppfattes som sjenerende for beboere eller brukere av bygget, men innebærer normalt ingen risiko for skader på konstruksjonen. For å redusere eller fjerne knirk anbefales det å undersøke festepunkter, eventuelt etterstramme eller supplere med skruer der det er bevegelse, samt vurdere om undergulvet krever justering eller punktvis utbedring. Ved vedvarende knirk kan det være nødvendig med en nærmere faglig vurdering av gulvoppbyggingen for å identifisere årsaken og iverksette riktige tiltak.



TC1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggt teknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TC2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av de innvendige dørene fremstår med tydelig slitasje på overflater og kanter, noe som indikerer langvarig bruk og mulig påvirkning fra mekanisk belastning. Slitasjen omfatter blant annet riper, avskalling i overflatebehandlingen og mindre deformasjoner rundt håndtak og karmen. Tilstanden påvirker både det estetiske inntrykket og den funksjonelle kvaliteten, og kan på sikt føre til redusert levetid dersom dørblad og beslag ikke blir ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvensene av denne typen slitasje inkluderer forringet visuell standard, potensielt svekket funksjon ved åpning og lukking, samt økt risiko for ytterligere skader over tid. For å hindre fortsatt forringelse anbefales det å gjennomføre en nærmere vurdering av hvilke dører som kan utbedres ved sliping og overflatebehandling, og hvilke som bør skiftes ut grunnet mer omfattende skade. Videre bør beslag kontrolleres og eventuelt strammes eller byttes for å sikre korrekt funksjon. Et planlagt vedlikeholdsintervall vil bidra til å opprettholde både estetikk og driftssikkerhet fremover.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i de elastiske fugene på flere steder. Sprekker oppstår typisk som følge av bevegelser i konstruksjonen, naturlig krymping i materialer eller aldring av fugemassen. Fugene har mistet deler av sin elastisitet og vedheft, noe som gir synlige åpninger og ujevnheter, men underlaget rundt fremstår ellers teknisk intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse i elastiske fuger kan føre til redusert tetthet mot fukt, smuss og luftlekkasjer, og på sikt gi risiko for fuktskader dersom sprekken oppstår i våtsoner eller områder utsatt for vannsprut. For å utbedre forholdet anbefales det å fjerne skadet fuge helt, rengjøre underlaget grundig og legge ny elastisk fuge med riktig type og dimensjon. Det bør benyttes en fuge som er tilpasset bruksområdet for å sikre varig fleksibilitet og god vedheft. Hvis sprekken oppstår gjentatte ganger, bør underliggende bevegelser eller konstruksjonsforhold vurderes nærmere av fagperson.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som innebærer at materialenes elastisitet, tetthet og evne til å motstå mekanisk påkjenning og fuktpåvirkning gradvis reduseres. Over tid vil membraner bli mer sårbare for sprekker, avskalling, svekket heft og nedbrytning som følge av aldring, kjemisk påvirkning og temperaturvariasjoner. Selv om funksjonen kan være tilfredsstillende på vurderingstidspunktet, er dette et tegn på teknisk forringelse som gjør at membranen ikke lenger kan anses å inneha samme sikkerhetsmargin som ved nyinstallasjon. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging, spesielt i områder utsatt for jevn belastning eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av at membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, er økt sannsynlighet for fuktskader, lekkasjer, skjulte konstruksjonsskader og svekket byggfysisk sikkerhet dersom membranen svikter. Tiltak som anbefales er regelmessig oppfølging og kontroll for å avdekke tidlige tegn på svekkelse, samt planlegging av fornyelse eller rehabilitering av membranløsningen innen rimelig tid for å sikre varig beskyttelse. Dersom det foreligger tegn på fukt eller slitasje, bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendige reparasjoner gjennomføres for å hindre ytterligere skader.



ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som innebærer at luftutskiftingen er avhengig av trykkforskjeller, temperaturforskjeller og vind, og dermed ikke gir en stabil eller tilstrekkelig regulert ventilasjonsfunksjon. Naturlig ventilasjon alene gir ofte begrenset luftbevegelse, særlig i perioder med lite vind eller små temperaturvariasjoner, og kan føre til at fukt, lukt og forurensninger ikke transporteres effektivt ut av rommet. Dette avviket gjør at innklimaet ikke nødvendigvis holder en tilfredsstillende standard etter dagens anbefalinger for ventilasjon og luftkvalitet, spesielt i rom med oppholdsaktivitet, tekniske installasjoner eller fuktproduksjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av at rommet kun har naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og eventuelle luktp problemer, noe som over tid kan føre til muggvekst, forringet innemiljø eller redusert komfort. Tiltak som anbefales er å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon eller forbedring av eksisterende luftløsning, slik at luftutskiftingen blir mer kontrollert og tilpasset rommets bruk. Det bør samtidig kontrolleres om dagens åpninger for naturlig ventilasjon er tilstrekkelige og fungerer som forutsatt.

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TE 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Årstall: 1988

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

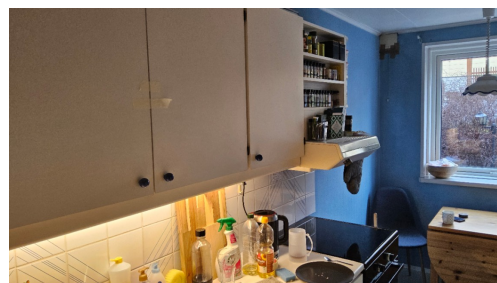
Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og bærer preg av å være utdatert både når det gjelder materialkvalitet og utforming. Innredningen mangler flere bruksfunksjoner og praktiske løsninger som normalt forventes i et moderne kjøkken, herunder hensiktsmessig oppbevaringsplass, ergonomiske arbeidsflater og funksjonelle skuffe- og skapmoduler. Overflatene viser også tegn til slitasje som følge av langvarig bruk, og enkelte komponenter fremstår som lite hensiktsmessige i daglig drift. Den samlede tilstanden påvirker både bruksverdi og praktisk nytteverdi i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvensen av en slik innredning er redusert funksjonalitet, mindre effektiv arbeidsflyt og potensielt økt slitasje på gjenstående komponenter grunnet manglende tilpasning til dagens bruksmønstre. Dette kan også medføre redusert trivsel og mindre hensiktsmessig bruk av kjøkkenet som arbeids- og oppholdsrom. Det anbefales å gjennomføre en vurdering av hvilke deler som eventuelt kan oppgraderes eller tilpasses, og om en full utskiftning av innredningen vil være mer hensiktsmessig for å sikre moderne funksjonalitet, bedre ergonomi og økt holdbarhet. En oppgradering eller utskiftning vil bidra til å etablere et mer brukervennlig og effektivt kjøkkenmiljø.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarslere, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av at vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid er økt risiko for lekkasjer, vannskader, korrosjon og driftsforstyrrelser, som potensielt kan forårsake betydelige følgeskader på bygningskonstruksjoner og innredning. Tiltak som anbefales er jevnlig kontroll av røranleggets tilstand, inkludert vurdering av materiale, alder, synlige koblinger og eventuelle tegn til korrosjon. Det bør også vurderes å planlegge for utskifting eller fornyelse av vannledningene i løpet av de kommende årene for å redusere risikoen for akutte skader og sikre stabil og trygg drift av sanitæranlegget.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er passert. Når tekniske varmeinstallasjoner når en høy alder, øker risikoen for svekkede komponenter, redusert driftssikkerhet og gradvise funksjonssvikt. Eldre varmesentraler kan få problemer med blant annet sirkulasjonspumper, ventiler, varmevekslere og styringssystemer, noe som ofte gir økt energiforbruk, dårligere regulering og risiko for temperatursvingninger i bygget. Over tid kan også tæringskader, lekkasjer eller driftsstopp oppstå uten forvarsel, noe som kan medføre både følgeskader og kostbare akutte reparasjoner. Dersom forholdet ikke følges opp, kan et plutselig havari føre til bortfall av varme- og varmtvannsforsyning samt betydelige kostnader ved utskifting under tidspress.

I denne boligen er det opplyst at anlegget inngår i sameiet/borettslaget.

Felles hovedføringer og sirkulasjonsnett ligger skjult i sjakter/etasjeskillere og er ikke tilgjengelig ved befaring. Rapporten omfatter kun synlige/tilgjengelige deler innenfor seksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltaket består i å utføre en helhetlig teknisk gjennomgang av varmesentralen, inkludert kontroll av komponenter som pumper, ventiler, varmevekslere, ekspansjonssystem og automatiske styringer. Basert på funn fra gjennomgangen bør det utarbeides en plan for nødvendig service, oppgraderinger eller utskifting av komponenter som viser tegn til slitasje eller redusert funksjon. Det anbefales å etablere en vedlikeholdsstrategi som tar høyde for varmesentralens alder, slik at man kan planlegge eventuell utskifting i god tid og unngå driftsstans og uforutsette kostnader.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmtvannsanlegget er passert. Når et varmtvannsanlegg når en høy alder, øker risikoen for redusert driftssikkerhet som følge av slitasje på viktige komponenter som beredere, ventiler, pumper, varmeelementer og styringssystemer. Eldre anlegg kan få gradvis svekket kapasitet, lengre oppvarmingstid og dårligere energieffektivitet, samtidig som risikoen øker for lekkasjer i tanker og rørtilkoblinger på grunn av tæring eller utmatting i materialene. Dersom forholdet ikke følges opp med kontroll og planlagt vedlikehold, kan dette føre til driftsstans, bortfall av varmtvannsforsyning, følgeskader ved lekkasje og potensielt akutte reparasjoner med betydelige kostnader.

I denne boligen er det opplyst at anlegget inngår i sameiet/borettslaget.

Felles hovedføringer og sirkulasjonsnett ligger skjult i sjakter/etasjeskillere og er ikke tilgjengelig ved befaring. Rapporten omfatter kun synlige/tilgjengelige deler innenfor seksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaket består i å gjennomføre en teknisk gjennomgang av varmtvannsanlegget for å avdekke slitasje, korrosjon, lekkasjefare og funksjonssvekkelse. Basert på vurderingen bør det utarbeides en plan for service, nødvendig utskifting av komponenter eller eventuell total utskifting dersom anlegget nærmer seg slutten av sin reelle levetid. Det anbefales å følge opp regelmessig med kontroll av driftstemperatur, sikkerhetsventiler og eventuelle tegn på vannansamling eller misfarging, slik at potensielle feil oppdages tidlig og uforutsette driftsavbrudd unngås.

TC 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Vurdering av avvik:

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

Et vannbårent varmeanlegg med eldre vannrør og radiatorer representerer et system som har vært i drift i mange tiår, og som derfor er utsatt for naturlig slitasje og aldring. Slike anlegg er ofte basert på stålrør og radiatorer med gjengede eller sveisede forbindelser, og kan ha begrenset korrosjonsbeskyttelse sammenlignet med moderne løsninger. Over tid kan det oppstå rustdannelse, avleiringer og redusert vannkvalitet, noe som påvirker både sirkulasjon og varmeeffektivitet. I tillegg kan pakninger og ventiler være svekket, og risikoen for lekkasjer øker betraktelig med alderen. Radiatorene kan også ha redusert varmeavgivelse som følge av innvendig belegg og slitasje på reguleringsventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Et aldrende vannbårent varmeanlegg kan medføre flere utfordringer. Det mest kritiske er lekkasjer fra rør eller radiatorer, som kan gi vannskader og kostbare reparasjoner. Korrosjon og avleiringer kan føre til dårlig sirkulasjon, ujevn varmefordeling og høyere energiforbruk. I verste fall kan systemet svikte helt, noe som gir driftsstans og behov for omfattende utskifting. Det er også en risiko for at anlegget ikke oppfyller dagens krav til energieffektivitet og sikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av hele anlegget, inkludert rør, radiatorer, ventiler og sirkulasjonspumpe. Vannkvaliteten bør analyseres for å avdekke korrosjonsrisiko og behov for rens eller inhibitorer. På kort sikt kan lekkasjepunkter og defekte komponenter utbedres, men på lang sikt bør det vurderes en total rehabilitering eller utskifting til et moderne vannbårent system med bedre materialkvalitet og energieffektivitet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer skjult anlegg.

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.

1980

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montert nye sikringer i sikringskapet.

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

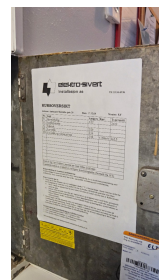
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåene i innemiljøet, og at konstruksjonen mangler et sentralt byggt teknisk tiltak som etter dagens standard normalt skal redusere tilførsel av radon fra grunnen. Uten målinger er det ukjent om radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og fravær av radonsperre øker usikkerheten rundt byggets evne til å hindre radoninntrengning. Forholdet vurderes som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for helse, sikkerhet og inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingsystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvensen av manglende målinger og fravær av radonsperre er at innemiljøet kan ha forhøyede radonkonsentrasjoner uten at dette er oppdaget, noe som innebærer en potensiell helseisiko over tid. Tiltak som anbefales er gjennomføring av radonmålinger i tråd med gjeldende retningslinjer, helst i vinterhalvåret når verdiene er mest representative. Dersom målingene viser forhøyede nivåer, bør det etableres radonreducerende tiltak som radonbrønn, membran eller trykkreducerende ventilasjon for å sikre at innemiljøet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier.

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

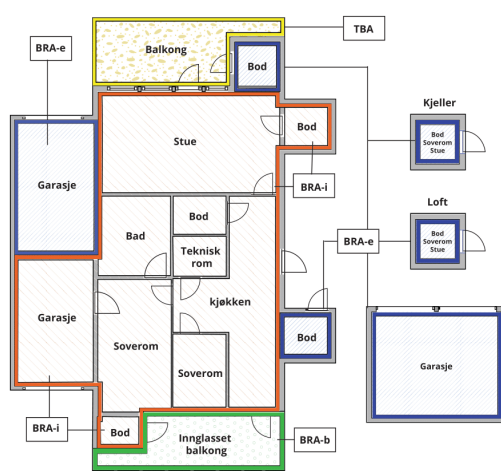
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51			51	
Loft		4		4	
Kjeller		5		5	
SUM	51	9			
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 50,8m².
Takhøyde stue ble målt til 2,66m.
Takhøyde bad ble målt til 2,46m.

Lofstbod ble målt til 4m² (gulvflate på 7m²).
Kjellerbod ble målt til 4,7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Amtmann Meinichs gate 20D , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 31
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Kenneth Andre Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	31		0	1337.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Amtmann Meinichs gate 20D

Hjemmelshaver

As Amtmann Meinichs Gate 20

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
933124169		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

42

Vedlegg: Takstrapport

Amtmann Meinichs gate 20D , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 31
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til mange servicetilbud, butikker, treningssenter, spisesteder mm.
Nærhet til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesmerknninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Ikke er utført noen arbeider i boligen i nyere tid.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	30.03.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.03.2026		Ingen		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Amtmann Meinichs gate 20D , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 31
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS, avd. Oslo
Postboks 1446 Vika
0115 OSLO

Att: Adele Haraldsen

Oslo, 26.03.2026

Deres ref: 2801260015
Vår ref: 569-1-42 (6)
Eiendommens navn: AS Amtmann Meinichs Gate 20
gnr 224 bnr 31 i OSLO kommune
Adresse: Amtmann Meinichs gate 20, 0482 OSLO
Org. nr.: 933124169
Selger: Johansens bo, Kari

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 94974234

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleslån etter aksjer	kr	1 103,00
Andel felleskostnader	kr	3 645,00
Totalt	kr	4 748,00 pr. mnd.

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

Fyring/oppvarming er inkludert.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Lån:

Selskapet har 2 lån i Boligbanken:

Lån nr.9666.01.61047 - opprinnelig lånebeløp kr 10.022 328,- med nominell rente 7,050 % p.a., effektiv rente 7,290 % p.a.

Restgjeld pr. 26.03.26 er kr 8 953 795,-.

Lånet innfris 01.07.2044.

Lånet er et felleslån, fordelt etter antall aksjer. Lånet er brukt til å finansiere rehabilitering og vedlikehold.

Lånenr. 9666.01.61039 med nominell rente 7,050 % p.a., effektiv rente 7,320 % p.a.

Restgjeld pr. 26.03.26 kr 1 204 898,-.

Lånet innfris i 2038.

Dette lånet ble tatt opp for å finansiere bygging av balkonger. Lånekostnader dekkes bare av de som har fått bygd balkong, med like deler.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av selskapets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at aksjonærer som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige aksjonærer, også for de leiligheter hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av selskapets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for aksjeselskapet, aksjonærene eller aksjonærenes rettsfølger, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 8 430,-

Andel gjeld: kr 172 639,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt/eigedomsskatt--burettslag-og-bustadaksjeselskap/>

Aksjenr.: 96-116 (42)

Pålydende: 100,00 pr. aksje

Partialobligasjon: 0

Pålydende: 0,00

Leilighetsnr.: 569-1-42 (6)

Aksjeboenhetsnr.: 00042

Bolignr.:

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet: Panthaver:
1 AS Amtmann Meinichs Gate 20

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

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.

Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

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

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr
Transportgebyr
Noteringsgebyr

Se www.infoland.no
kr 6 725,- inkl. mva.
kr 2 496,- inkl. mva.
kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Kjell H. Rødhammer
Mobil: 47985498
E-post: amq20@styremail.no

Diverse informasjon:

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

Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet og alle overdragelser av aksjer skal godkjennes av selskapets styre. Slik godkjenning innhentes direkte fra styret, se kontaktinformasjon ovenfor. Kopi av godkjenning sendes oss på eierskifte@enqvist.no

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

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

Andre opplysninger:

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

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter.

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Til aksjonærene i AS Amtmann Meinichs Gate 20

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

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

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

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

Navn i blokkbokstaver

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Amtmann Meinichs Gate 20

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

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



Vedlegg

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



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Borettslagets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM AKSJESELSKAPET

Aksjeselskapet består av 54 boliger og 2 næringsseksjoner.

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

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36695005.

Den enkelte andelshaver bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes til styret som tar saken videre med forsikringsselskapet.

HMS

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

9 boeheter/aksjer har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024/2025

Styret har gjennomført to fysiske styremøter, i tillegg til løpende digital kommunikasjon gjennom året. Styret kommuniserer godt og tar fortløpende tak i saker som dukker opp gjennom året.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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

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

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

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

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

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

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

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

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

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Budsjett 2025

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

Oslo, 16. april 2025

Styret i AS Amtmann Meinichs Gate 20



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS Amtmann Meinichs Gate 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Amtmann Meinichs Gate 20.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 280QY-161GZ-SECEW-3QWPF-PDGTY-XUZ7P

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 13:49:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 280QY-161GZ-SECEW-3QWPF-PDGTU-XUZ7P

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap

AS Amtmann Meinichs Gate 20

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse

AS Amtmann Meinichs Gate 20

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

OSLO, 14.04.2025
Styret for AS Amtmann Meinichs Gate 20

Kjell Halvard Rødhammer
Styrets leder

Silje Skogheim
Styremedlem

Caroline Eng Jeppedal
Styremedlem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Prinsippendring

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finanskostnader

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

Note 9 Varige driftsmidler

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

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

Note 10 Bankinnskudd

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 11 Egenkapital

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

Aksjekapital

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 12 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 13 Disponible midler

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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

Bakgrunn for sak:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Budsjett AS Amtmann Meinichs Gate 20 for 2025

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



VALG:

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Følgende er på valg:

Styreleder Kjell Rødhammer (Valgt for ett år)

Styremedlem Silje Skogheim (flyttet og trukket seg fra styret)
Caroline Jeppedal (valgt for to år i 2023)

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Styreleder: Kjell Rødhammer (velges for ett år)

Styremedlem: Anders Korsviken Engedal (velges for to år)
Caroline Jeppedal (Velges for to år)

Varastyremedlem: Thanh Nguyen (velges for ett år)
Thea Landsverk (velges for ett år)

Styret ønskes dermed fra fire til fem medlemmer.

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Betaling av vask/tørk

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

De som ikke har vipps og/eller ønsker å benytte fellesvaskeriet MÅ kontakte styret for å finne løsning på dette. Styret kontaktes på mail eller på telefon/sms til styreleder.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer.

Styreleder: Kjell Rødhammer velges for 1 år.

Styremedlem: Anders Korsviken Engedal velges for 2 år.

Styremedlem Caroline Jeppedal velges for 2 år.

Varamedlem: Thanh Nguyen velges for 1 år.

Varamedlem: Thea Landsverk velges for 1 år.

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

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

Sted, 29. april 2025

Kjell Rødhammer
møteleder

Åshild Lode
aksjonær

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AS Amtmann Meinichs gate 20

Vedtekter

(med endringer senest av 13. april 2010)

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

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

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

§ 4

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

Selskapet firma tegnes av styrets leder sammen med ett styremedlem.

§ 5

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

§ 6

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2

§ 7

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

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

§ 8

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

§ 9

Aksjonærene plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter/-lokaler.

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

§ 10

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

§ 11

Fremleie av leilighet eller lokale skal følge Borettslagslovens kapitel 5.

§ 12

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AS Amtmann Meinichs gate 20

HUSORDENSREGLER

(revidert september 2007)

Ro i gården

Det skal være ro i gården etter kl 22.00 søndag til torsdag og etter kl 24.00 fredag og lørdag. Utover dette skal det varsles på oppslagstavle. Hamring og bruk av maskiner kan foregå mellom kl 08.00 og kl 21.00 mandag til fredag, lørdag mellom kl 10.00 og kl 15.00 og **unntaksvis** på søn- og helligdager mellom kl 13.00 og kl 17.00.

Bygge- og endringsarbeider meldes styret og vaktmester og man henger også opp varsel i oppgangen av vanlig hensyn til sine naboer. Vi påpeker at slike varsler ikke innebærer at selskapet har godkjent selve arbeidet.

Verandaene

Banking, risting og lufting av tepper o.l. må ikke finne sted på verandaene, men bare på dertil anvist plass. Blomsterkasser må tettes godt før de tas i bruk.

Det er forbudt å bruke verandaene som lagringsplass. De skal også holdes rene for snø og is.

Vinduer

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

Kjellerne

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

Bad og sentralvarme

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

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

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

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

Oppganger og loft

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

Vaskeriet/tørking av tøy

Det vises til egen instruks i vaskeriet

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Søppel

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

Papircontainer

All papp og papir skal brettes trykkes godt sammen før det legges i containeren. Man skal **IKKE** legge avfallet i plastposer og så kaste det i containeren – da er det ikke lenger noe poeng med resirkuleringen og i den sammenheng kan også sies at isopor ikke er papiravfall.

Har man ekstra mye pappavfall må man dessverre oppbevare dette i bod til container blir satt ut ved vårdugnad, selv kjøre det bort på gjenbruksstasjon eller forsøke å kaste litt etter hvert.

Husdyr

Det er anledning til å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere. De som ønsker å ha husdyr må på forhånd søke styret om tillatelse i det enkelte tilfelle. Tillatelse gis kun for kurante husdyr av fredelig karakter som det er tillatt å ha i Norge.

Dersom husdyret viser seg å være til utilbørlig sjenanse for andre beboere, kan styret trekke tillatelsen tilbake. Vedkommende eier plikter i så fall å kvitte seg med dyret eller flytte fra eiendommen.

Husdyr må ikke luftes på gårdsplassen, og de må føres i bånd på selskapets eiendom.

Fellesarealer og gårdsrom

Gårdsrom og selskapets øvrige fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring. Dersom man likevel midlertidig er nødt til å hensette enkelte ting skal disse merkes med kontaktinfo og tidspunkt for fjerning.

Sykler skal plasseres i sykkelstativene og man oppfordres til å oppbevare sykkel i kjeller/bod dersom man ikke bruker den ofte da det er begrenset med plass på stativene.

Banking av tepper o.l. kan foretas i tiden kl 08.00 – 20.00 på bankestativene.

Dersom man benytter uteplassen rydder man og tørker av bordet etter seg. Det ville også være til stor hjelp dersom alle gikk inn for å

hjelpe til med vanning av blomsterumer, renhold av utemøblemanget ved behov og på eget initiativ bidra til den generelle trivsel i gården :o)

Generelt

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ANMELDELSE.

11 bl. tegninger.

N.D.



Duplikat sendt Brandchefen.

Ferdig utlevert

27/1-1940

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 16-18 Thygesons gate og 20 Amtm. Meinichs gt.

Innlevert 13. oktober 1938.

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14-10-1938.

Opmålingschefen

Mott 17. OCT. 1938

Thygesons gate 16-18, Amtm. Meinichs gt 20
Bygningschefens eksp. av 14/10-38.

Reg. chefen jr. nr. _____

mott 19. OCT. 1938

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 20 Amtmann Meinichs gate, 16 og 18 Thygesons gate, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

Det brunt skraverte stykke a-b-c-d må erhverves fra kommunens eiendom nr. 24 B Holsts gate. Eiendommene må sammenføres til ett matr.-nr., begjæring herom er ikke innkommet.

Eiendommen er refusjonspliktig for det areal som ligger mellom repartisjonsgrensen og reguleringslinjen.

Oslo opmålingsvesen 18/10-1938.

A. E. Nyren

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{XII} • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeids art

W.c. i l.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Amtmann Meinichs gate 20	Gnr.224, bnr.31	90/3165

Byggherre

Liv Eide Ulfsbøl
Hilton 10

2040 KLØFTA

Ansvarshavende

Tømrer Lasse B. Svenningsen
Raschs vei 35 B

1153 OSLO 11

LOS/tfn

Date 19.desember 1990

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

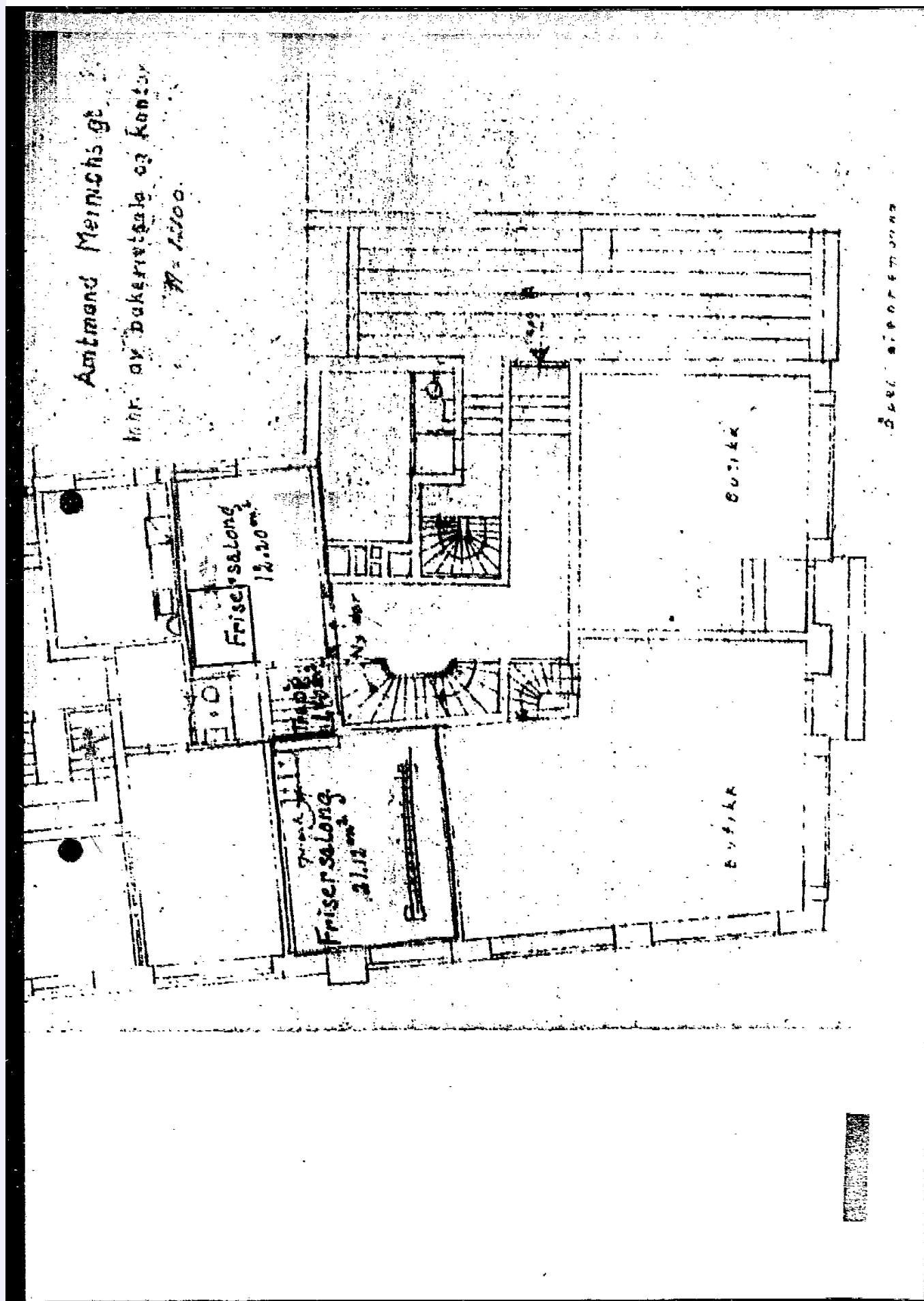
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sans Bygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 11032009

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200809601-14 Saksbeh: Lise Budde
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6005 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nord Arkitektur AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201201659-16 Saksbeh.: Hedvig Øberg Dato: 07.04.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Amtmann Meinichs gate 20

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.04.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

AS Amtmann Meinichs gate 20 c/o Adv. Nils A. Øgland, Postboks 6637 St Olavs plass, 0129

OSLO, ogland@cyrusross.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201715565-49 Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles Dato: 05.11.2018
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: AMTMANN MEINICHS GATE 20 A Eiendom: 224/31/0/0
OG B

Tiltakshaver: AS AMTMANN MEINICHS GATE Adresse: Amtmann Meinichs gate 20 B, 0129
20, v/ Tonje Bondhus OSLO

Søker: BALKONGTEAM AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Amtmann Meinichs gate 20 A Og B

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2018 av:

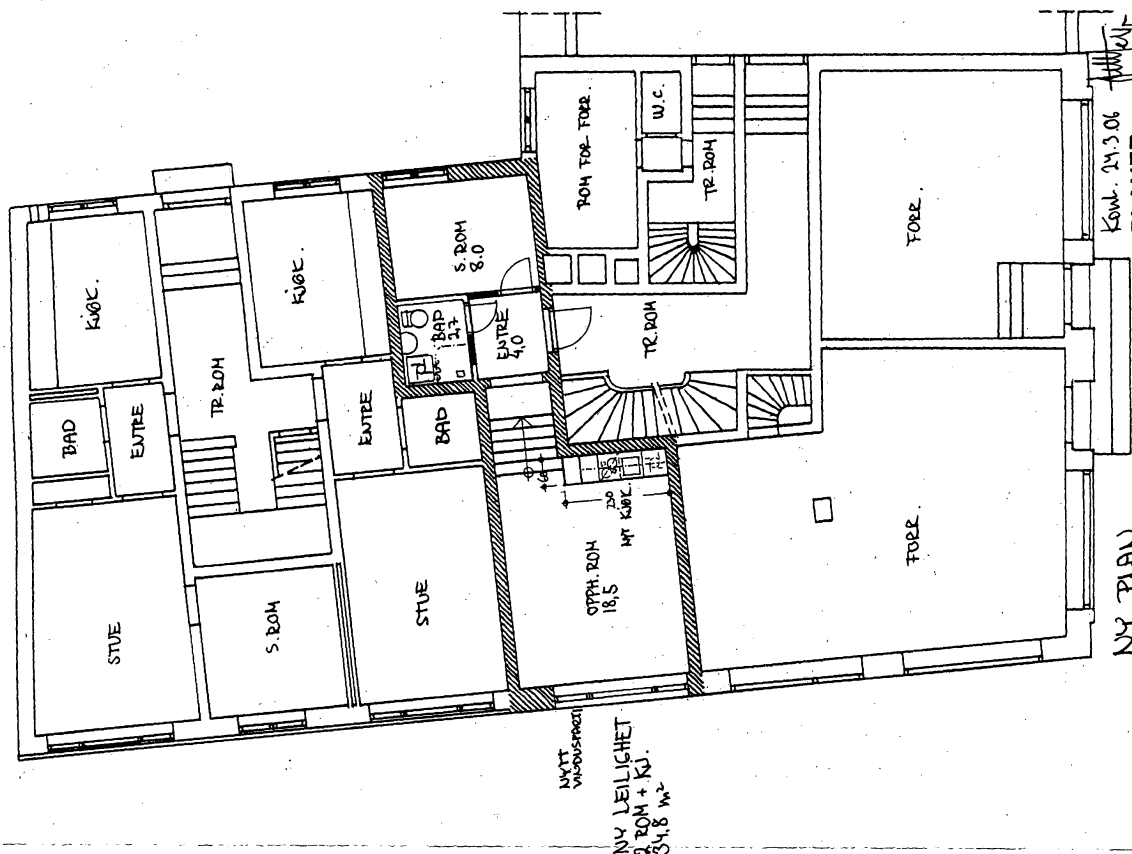
Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

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

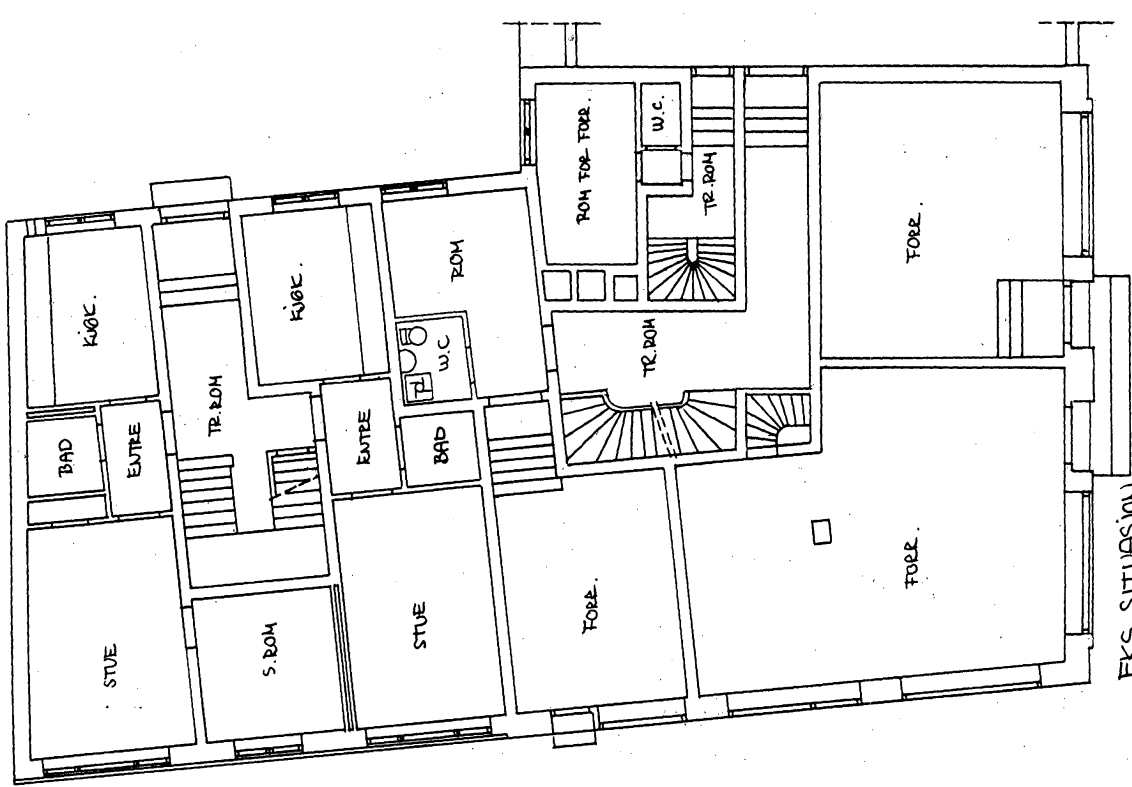
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kont. 29.3.06
PLANER
M. 1:100
 Oslo 20.12.05 • R. T.
 Siv.ark. Rolf Terjesen
 Statens Havn, Havn 2005

681

AMTMANN MEINICHS-
GATE 20A



Vedlegg: Kommunalinformasjon

S-2255



S-2255, 28.7.77

(SE ENDR.§7, S-2937)

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

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av par 28.1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 28. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

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

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

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

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

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

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

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område inkludert garasjeanlegg over terrenng divider med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/rområde og maksimum 10 meter.

Hvor det er større brutto etasjenyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjenyde på 3 meter.

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

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

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

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28.1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 28. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

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

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

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

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumentnr: 197701394

Lowerk: BL 1965

Høyrereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 01.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V31284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, 310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20683, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningssetaten

Oslo kommune

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

Besøksadresse:

Vahle gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:

Boks 364 Sentrum,

0102 Oslo

Sentralkontor: +47 21 80 21 80

Kundesenter: +47 21 80 00 00

Postboks: Oslo kommune

Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



S-5142

Detailregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelse for Ny vannsynyng Oslo - Stammnett

Vedtaksdato: 04.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201915152](#)


Lowerk: PBL 2008

Høyrereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningssetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentrålbord: +47 21 80 21 80
Kundesenter: +47 21 80 00
Postboks: 4771, 0403 Oslo
E-post: plan@oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stammnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detailregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

1.2 kart merket UT1-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalknivå 1 og 1.3 kart merket UT1-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalknivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen vegggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intensitet regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akerhus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent.

Overvannet skal forsinkes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordryningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terreng tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper, med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

Vedlegg: Kommunalinformasjon

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1, benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturløyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og pigge lyd gi en skjerpning av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23.00 og 07.00 eller på søndager eller helligdager: Osset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugenud (felt #8).

For Osset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel serviceaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og persontransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utviker støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstiden og mulige støyreducerende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettningstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettningstillatelse skal søsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningssskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggs gjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerdet, støttemurer, gangveier, interveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsfelter. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettet. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avloppledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avloppsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- Utbyggingsfaser.
- Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerdet mv.
- Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggsstrafikk. Kjøremønstre mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- 1.4.3 Plan for miljøoppfølging
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og fritlivsmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåking av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.
- 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav
- Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåking. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trostend, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåking. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.
- Sammen med søknad om igangsettingsstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.
- Sammen med søknad om igangsettingsstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkeiser Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.
- Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastrukturere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.
- Sammen med søknad om igangsettingsstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trostend) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

5

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygghet og fremkommelighet for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringsstiltak for eksisterende vassdrag, herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drenevann, herunder tunneldrivvann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet, herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggrupper med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.
- Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingsstillatelse redegjøre for:
- o) Håndtering av støy, herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengningssasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredkapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredkapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.
- I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.
- Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydelene, Alna, Sagene og Nordre Aker.

4

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bengrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil % BVA = 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggesgrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er % BVA = 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er % BVA = 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er % BVA = 41.

6

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er % BVA = 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er % BVA = 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrænse angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggesgrense går byggesgrensen i formålsgrænsen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +14,1.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerd med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerd med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerd, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpassning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

7

Vedlegg: Kommunalinformasjon

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.6 Avkjørsel og atkomst

Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspilt på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsees og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, føre- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssoner pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med risjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravninger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjøløsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningsseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiløven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjøløsen)

Hensynsone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadpliktige og ikke-søknadpliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peteramming, spunting, utgravninger, fundamentering, infeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesielt tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningsseier.

Bestemmelser til bestemmellesområder

6 Bestemmellesområde

6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1-8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verktøed, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringssasseng for vann, mellomtagning av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjøpster til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjonen), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra sentralinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbaketogene anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjøløsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjøløsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakerføring av anlegg- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakerføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 For igangsetting (felt A1-A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

For igangsetting av arbeid med byggegrupp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres for igangsetting av arbeid med byggeprosjekt, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2. Nedvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggeprosjekt for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggsstrafikk og

gående/syklende og synlig merking og skiltning. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i krysset med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt spill og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3. Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunnelvann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggeprosjekt for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4. Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5. Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillokata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillokata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8. Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1-A6)

8.1. Overvannsløsning

Senest 12 måneder etter avsluttet brukstillatelse, gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2. Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

12

8.3. Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4. Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til krysset med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detailregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

13



S-17860

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumentnr: 194200539

Lowverkn: BL 1924

Hørdereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 418741, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V1405902, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Oslo kommuneplan 2015 - Oslo mot 2020 - Smart, trykt og grunnl.

Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentraltbord: +47 21 80 21 80
Kundesenter: +47 21 80 00
Postboks: Postboks 1000
Postnr: 0100 Oslo
Org.Nr: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon

S-17860

Se Endring av par. 1B nr. 3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnumre:

Vedtekt nr.	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grønnl.
178	10/1-39	23/5-47	26/9-47	
179	2/5-39	30/10-46	4/6-42	Ø B III
181	10/10-39	5/2-42	17/7-47	Ø B II
182A	28/11-39	5/12-46	4/6-42	N B I
183	13/2-40	24/9-42	28/4-1947	Ø B V
184	2/4-40	14/12-51	6/11-42	Ø B IV
188	6/5-41	22/2-42	22/7-52	Ø B I
			6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelsehus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
 2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på planen merket "Ofb-bebygg".
 3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på planen fargelagt med brunt.
 4. Industribyggelse, på planen fargelagt med gult.
- Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsättning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er skadelige for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schulze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

1) Bydelplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger, 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av **kontor**. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningrådet, resp. reguleringsrådet.

Ad 3 og 4. På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industriarealer av nevneverdig betydning, kan bygningrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på planen. Hvor denne fastsettes åpen bebyggelse skal bygningene være helt fritliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig fritliggende med mindre det er bestemt annerledes i planen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par.

7. Minste avstand mellom fritliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygningens høyde, målt fra overkant terreng til murfets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsskivekanten bestemmelse.

S-17860.doc

Side 2 av 6

Vedlegg: Kommunalinformasjon

S-178GO

Unsett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggeplanene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øving tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeidene må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelen for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dermed to eller flere bygninger bygges sammen langs byggeplanen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggeplaner eller ved angivelse av fasadens maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjental som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningens høyde for mansardtrekkingen ikke oversteige 13,5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gata må ikke overstige 4/10 av dennes lengde.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse, kan det over det foran nevnte etasjental, dersom dette er påført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, inntil tilbakevokstene yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppvarmingsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, lufttørrhet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murflivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1,0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjentaler er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjentaler, dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes porterballg (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Unsett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører, dersom det fra disse ytterkant er minst 2 m til nabogrense. Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekket i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

S-178GO.doc

Side 3 av 6

S-178GO

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønshøyder, ikke og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinen, skal eiendommene mot gata innhegnes med åpent stakitt av høyest 1,2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningstokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblik fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Unsett foranstående gjelder for nednevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan antert S.B.)

1. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Lovenskiolds gate skal hovedgesimsen høyde for mansardtrekkingen ikke overstige 13,5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gata må ikke overstige 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelhuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggeplan som er vist på reguleringsplanen av 15.03.1929. Bebyggelsen langs Middelhuns gate 170 m lengde og langs Fritz Thaulows gate 155 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningens bestemmelse for tettbebyggelse.

3. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Mar. nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dywads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Mar. nr. 1 Middelhuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene. Garasjene må bare benyttes for private biler.

Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gåtsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7. Y. UTGÅR.

8. Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A)

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19,50 m fra Bergslens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

S-178GO.doc

Side 4 av 6

Vedlegg: Kommunalinformasjon

S-178GO

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y.a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordentfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østentfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelingens middelhøyde på hver tomt.

9.Y.b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.

Bygningene på de tomtar som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje 145 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

På Waldemar Thraenes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikaværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173)

På eiendommen Vallegårds 11,13,19,21,23,25 og Geilmysrveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familielleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsel må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskånte takvinduer tillates ikke.

16.Y.

(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordentfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsel må bare oppføres ett fritliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mer enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18,0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrunket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Korovs gate og ny regulert Korovs gate "Søndre Ulfartsfjær" - Våringskleva - Korovs gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

S-178GO.doc

Side 5 av 6

S-178GO

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p. - innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygningers høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygningens areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelingden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2.net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Korovsgate - Ekebergveien og østgrensen for Korovsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

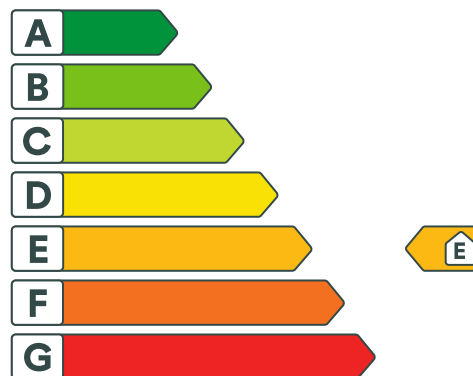
Reguleringsrådet eller, hvor loven krever det, bygningrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningstøven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

S-178GO.doc

Side 6 av 6



Adresse Amtmann Meinichs gate 20D, 0482 OSLO	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277944
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80550006
Gårdsnummer 224	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0103



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1939	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
224,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
224,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 495 kWh

Vedlegg: Energiattest



Amtmann Meinichs gate 20D, 0482 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Amtmann Meinichs gate 20D, 0482 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



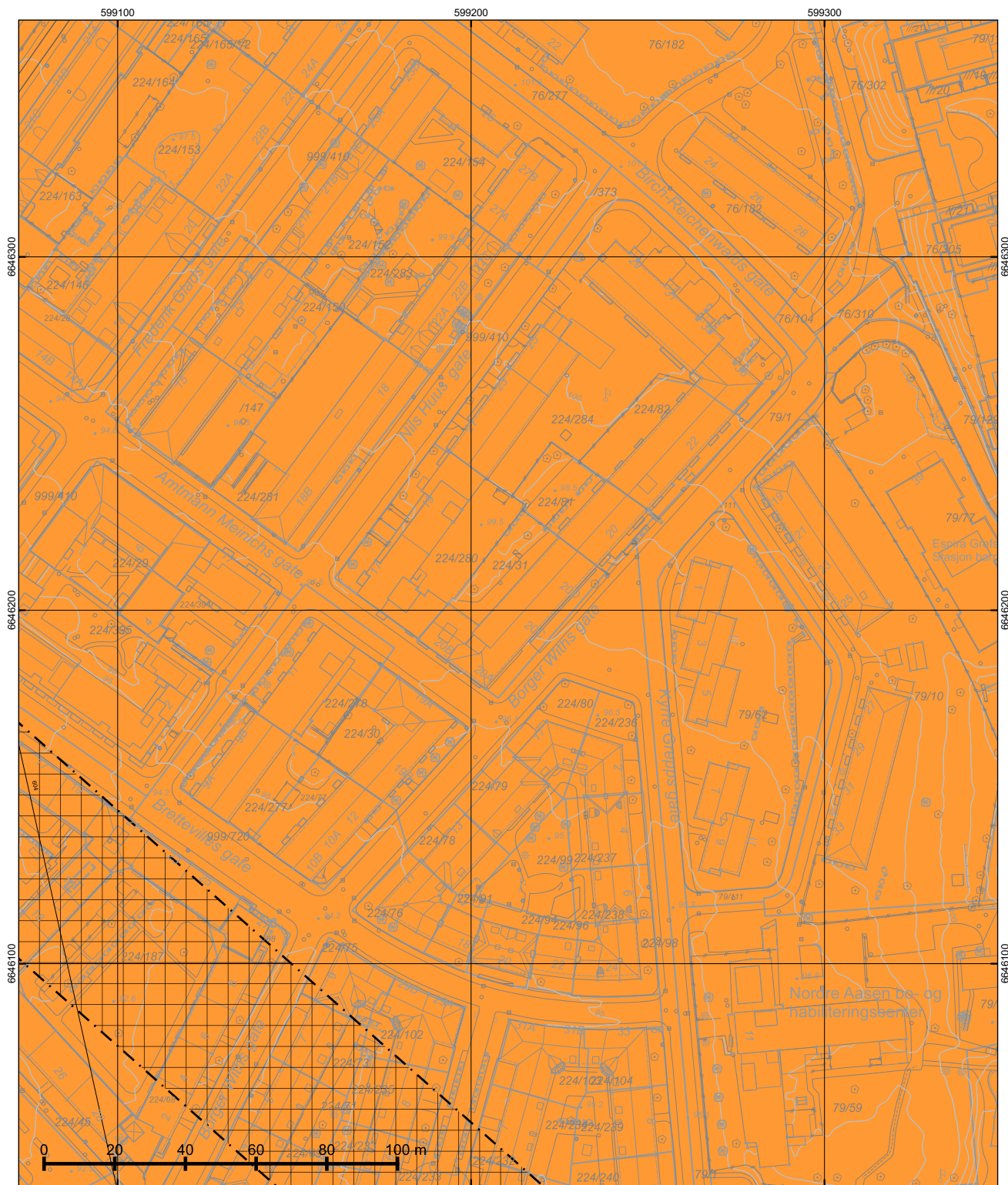
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

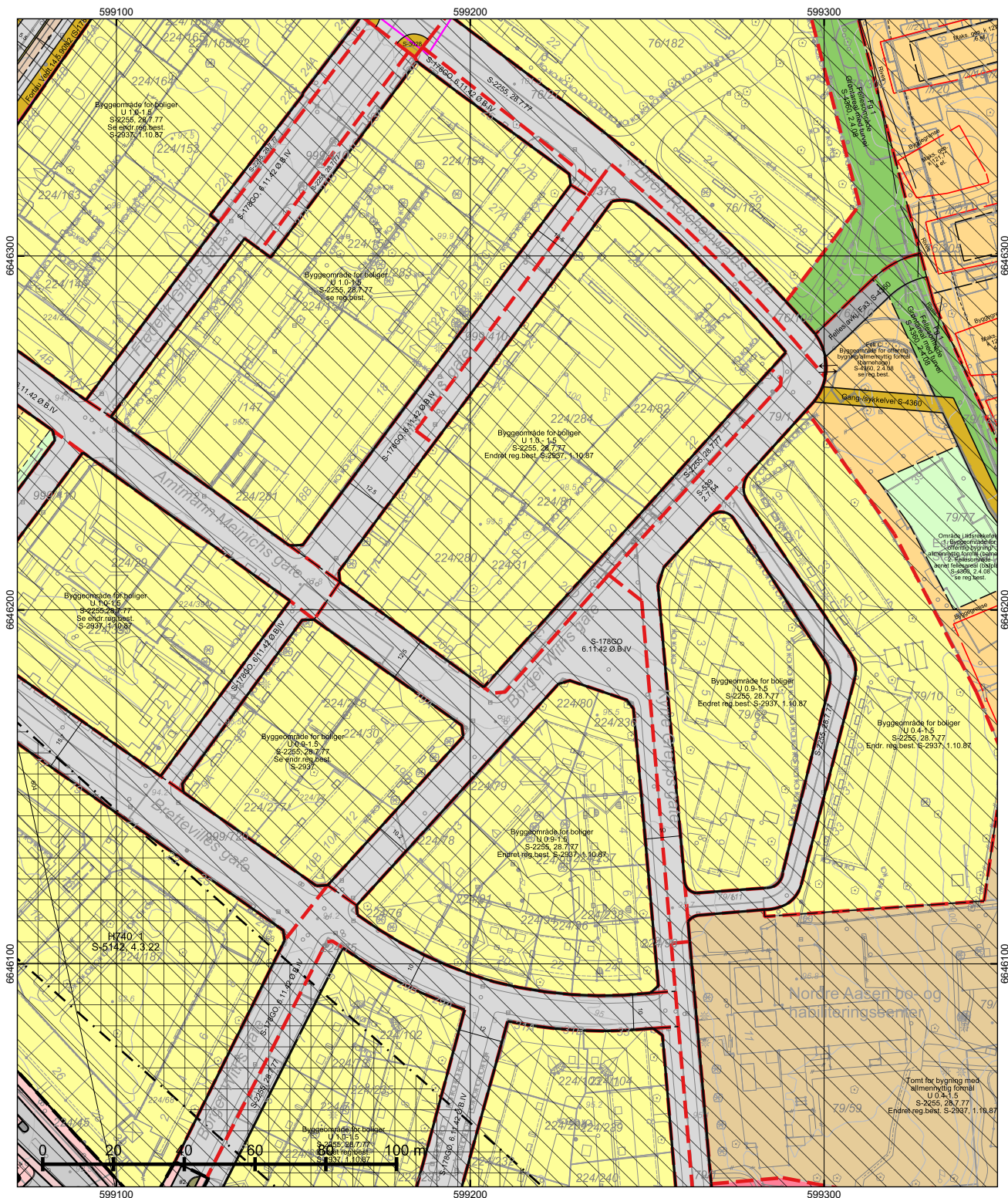


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 26.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 155192/ 86529439</p> <p>Adresse: Amtmann Meinichs gate 20</p> <p>Gnr/Bnr: 224/31</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 26.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



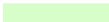





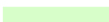




















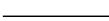















Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 155192/ 86529439	Deres ref.:
Adresse: Amtmann Meinichs gate 20	Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/31	

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

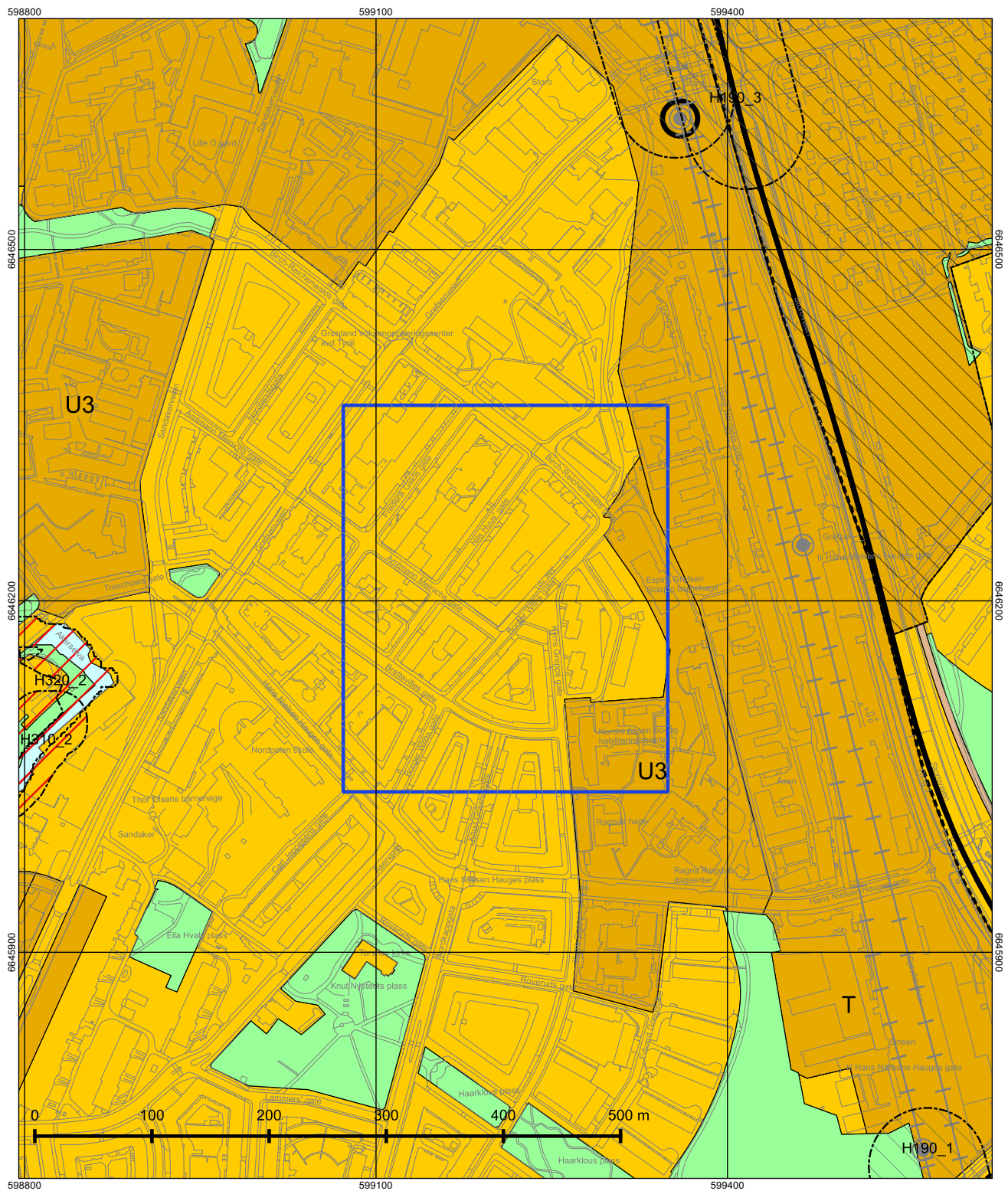
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Foreløpig plan
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (gammel lov)
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Plangrense (ny lov)
	77 - Annet fellesareal		Byggegrense
	78 - Forhage		Bygning som forutsettes revet
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	78 - Forhage		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 26.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155192/86529439

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
-----	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
-----	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Amtmann Meinichs gate 20 D

Bydel : SAGENE

Gnr bnr : 224 / 31

Skolekrets (2020/2021): Fernanda Nissen



Dato: 26.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

Vedlegg: Kommunalinformasjon



  **Plan- og bygningsetaten**

Amtmann Meinichs gate 20 D

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.03.2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2801260015 / Kristina Overen Myhre, tlf. 98074115

Amtmann Meinichs gate 20D, 0482 Oslo

Aksje nr. 96-116 i AS Amtmann Meinichs gate 20 , org.nr. 933124169

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

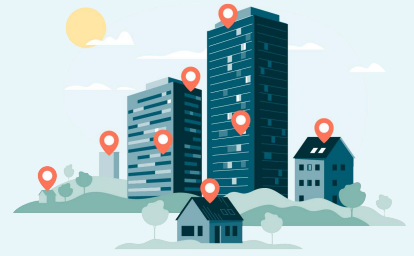
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2801260015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.04.2026

Kristina Overen Myhre
Eiendomsmegler

980 74 115
kristina.myhre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo
Postboks 1441, Vika, 0115 OSLO

eiendomsmegler1.no