

Markveien 56B



Velkommen til

Markveien 56B



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Sjarmerende 2-roms sentral og attraktivt på beste Løkka | Mulighet for 2 soverom | God takhøyde | Klassiske detaljer

Prisantydning	3 420 000,-
Fellesgjeld	860 865,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	4 290 153,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 631,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1887

Megler	Milad Alexander Sabori
Telefon	923 02 030
E-post	m.sabori@nordvikbolig.no




LYKKA
PÅ
LØKKA



Kort fortalt

- Milad Alexander Sabori v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Markveien 56B!
- Dette er en arealeffektiv og sjarmerende 2-roms leilighet beliggende i 2. etasje mot koselig og skjermet bakgård. Her flytter du til et veldrevet og populært borettslag med kort vei Sofienbergparken og Botanisk hage.

- Takhøyde på ca. 2,75 meter
- IN-ordning
- Klassiske detaljer
- Moderniseringsbehov - utform boligdrømmen!
- Kjellerbod og loftbod
- Perfekt førstegangskjøp, utleieobjekt eller pendlerleilighet
- Arealeffektiv planløsning
- Varmtvann, TV og internett inkl. i felleskostnader
- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
- Sentrumsnær og ettertraktet beliggenhet - Nærhet til "alt"
- Fin og hyggelig bakgård til beboerne

- Velkommen til visning!

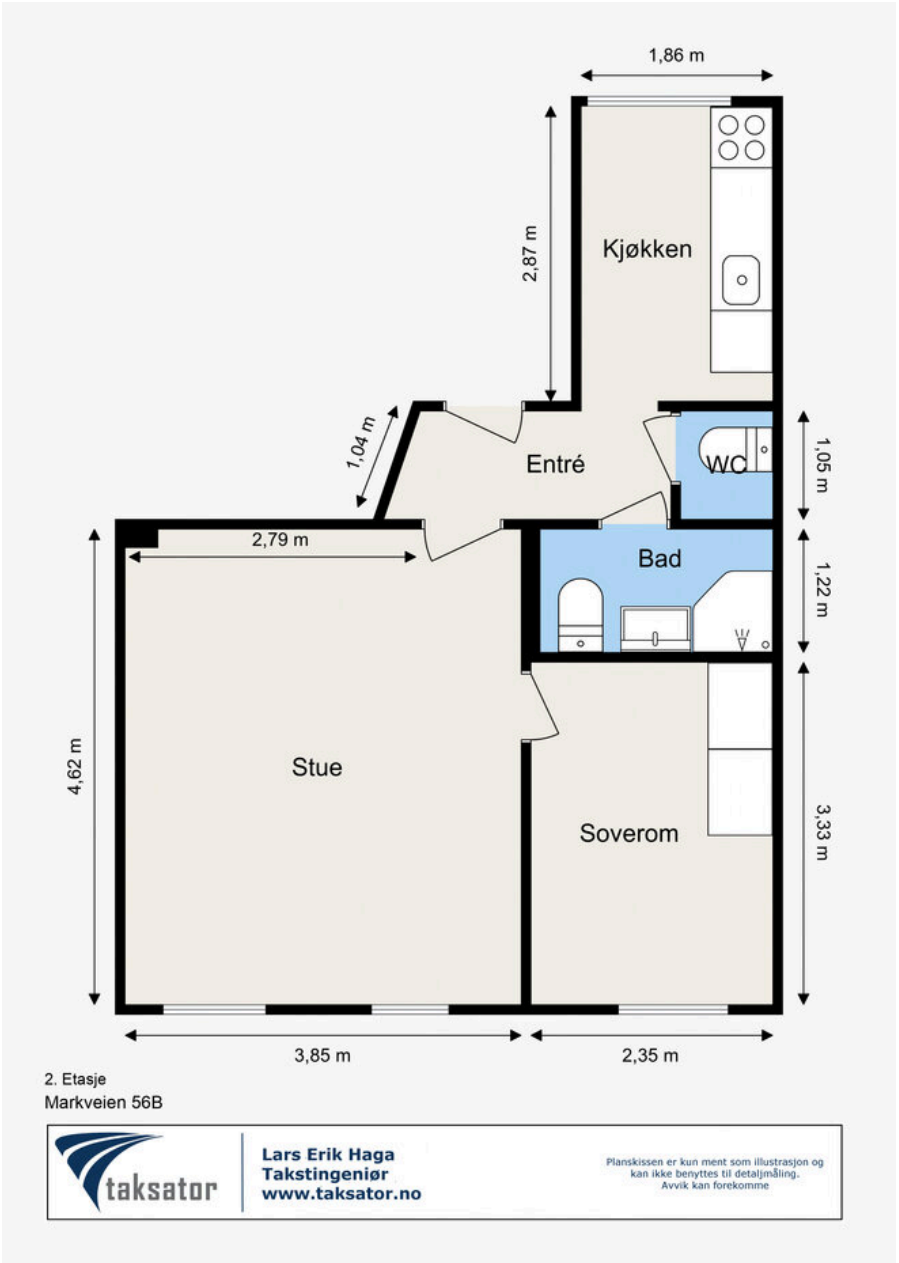
Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	0 kvm
Totalt BRA:	42 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Toalettrom
Total BRA: 42 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Bod. Areal ikke målt grunnet lavt takhøyde. 5,8 kvm gulvareal.
Total BRA: 0 kvm.


1,86 m
2,87 m
Kjøkken
1,04 m
Entré
WC
1,05 m
2,79 m
Bad
1,22 m
4,62 m
Stue
Soverom
3,33 m
3,85 m
2,35 m
2. Etasje
Markveien 56B
taksator
Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme




CHANEL
CATWALK




ULEFOS
VÆRK
350






gorenje













Informasjon

Markveien 56B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0031/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Markveien 56B, 0550 OSLO
Gnr 228, bnr 195 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Nedre Løkka Borettslaget, org.nr. 984626975

Selger
Aleksander Øines

Kjøpesum og omkostninger
3 420 000,- (Prisantydning)
860 865,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 280 865,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 290 153,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 299 453,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1887

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Toalettrom

Total BRA: 42 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Bod. Areal ikke målt grunnet lavt takhøyde. 5,8 kvm gulvareal.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig målte arealer:
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger

Ikke målbare arealer:
Eier har påvist en stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet lav takhøyde.
Loft: Loftboden har et gulvareal som er målt til ca 5,8 m^2.

Innhold

2. Etasje: Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Toalettrom
Loft: Disponert bod - gulvareal ca. 5,8 kvm
Kjeller: Disponert bod

Standard

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu. Avtrekk via ventiler.

Flislagt baderom.
Baderommet har et moderniseringsbehov.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet er av eldre dato, men holder en normal standard.
Innredning med profilerte, heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Malt strie på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
INNVENDIG
Overflater:
Gulv:
Flislagt gulv på bad, entré, toalett og kjøkken.
Ellers heltre.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte veggflater.

____
Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,75 m.

____
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt.
Jevnt over bærer overflatene preg av slitasje slik som riper, sprekker i himling, sprekker i fliser, bom (hulrom) under flis, hakk, avskallinger, avflassing osv.
Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.
Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter.
Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.
Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Pipe og ildsted
Frittstående vedovn i stuen.
Vedovnen står på fliser som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.
Ovnen har en tradisjonell, dekorativ stil.
Ovnen er laget av støpejern og har et høyt, slankt design.

____
Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er også registrert at det ikke er montert røyklokk mot pipeløp.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører
Eldre profilerte, malte dører.

____
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

2. ETASJE > KJØKKEN:
Avtrekk:
Det er ikke montert ventilator.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rommet har ingen ventilator.
Rommet har dog tilluft via ventil i vindu, samt avtrekk via ventil.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere

2. ETASJE > TOALETTROM :
Overflater og konstruksjon
Toalettrom med gulvmontert toalett.
____
Gulv:
Flislagt gulv.
Vegger:
Malte flater.
Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
____
Tilstandsgrad er satt utifra en helhetlig vurdering.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mekanisk avtrekksventil er skrudd igjen.
Defekt/løs spott i himling.
Generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak må utføres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger:
Synlige, interne vannførende rør i kobber.
____
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:
Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.
Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon
Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventil(er).
En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.
_____
For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
_____
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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
____
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger.
Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.
Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 60 mm gjennom hele rommet i suten.
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 35 mm gjennom hele rommet på soverom.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD:
Generell:
Flislagt baderom fra 2003.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.
Baderommet er i behov av fornyelse da det antas basert på en visuell vurdering at underliggende konstruksjoner har overskredet sin forventede levetid.
Baderommet er helhetlig vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3) da det er avdekket flere avvik som er i strid med teknisk forskrift. Det er påvist at rørgjennomføringer i våt sone mangler nødvendig tettesjikt, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Spesielt er det observert at rørgjennomføringene i gulv og vegg ikke har tilstrekkelig beskyttelse, og avløpsrøret som kommer opp gjennom gulvet mangler synlig mansjett. Videre er sluket vanskelig å inspisere på en tilfredsstillende måte, noe som gjør det umulig å vurdere tilstanden fullt ut. Disse forholdene tilsier at baderommet har alvorlige tekniske mangler, og utbedring bør vurderes.
Det er også registrert sprekker i tak, ingen tilluft og naturlig avtrekk, løse elektriske ledninger, riss i fuger ved sluk, slitte flisfuger, bom (hulrom) under flis, manglende fug i overgang mellom himling og tak, manglende fall, svertesopp, vannoppsamling rundt sluk/treg avrenning og at det er en opphøyd skinnekant som skiller sluk fra øvrig gulv (som gjør at lekkasjevann fra eventuelt sanitærutstyr ikke renner til sluk.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Elektrisk anlegg:
Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og

kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
2. ETASJE > BAD
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga dusjssonen grenser til fast innredning og yttervegg/vegg mot nabo.
____
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier

Se vedlagt takstrapport. Det oppfordres interessenter å gjøre seg kjent med denne.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Utført i 2003. Husker ikke firma.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Husker ikke firma. Både flytemembram og fiberforsterket membran.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Sjekk med borettslag. Fasade, vinduer og ildsted er forbedret. Utført av faglært.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger samsvarserklæring. Fra 2003.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Husker ikke, men mer enn 15 år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Husker ikke navn - en gang byttet en inntakskrav på begynnelsen av 2000 tallet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Ja, i regi av borettslag. ca 2010.

Bygningssakkyndig
Lars Erik Haga Kåsin

Byggemåte
Bygning oppført i 1890 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttertak i trekonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 631,- pr. mnd.
Inkluderer: Fordeles slik:
Felleskostnader kr 2.895,- pr. md.
Lånekostnader lån 2 kr 1.506,- pr. md.
Kapitalkostnad IN-lån kr 3.746,- pr. md.
Internett kr 384,- pr. md.
Dugnad/vedlikehold kr 100,- pr. md.
Inkluderer blant annet: Grunnpakke internett, varmtvann, felles byggforsikring, kommunale avgifter og drift av borettslaget. Se vedlagt årsregnskap for uttømmende liste.

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

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 085 064,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 340 255,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Inkl. i husleie

Borettslaget

Om borettslaget
- Forretningsfører Solibo
- Revisor KPMG

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 860 865,- pr. 01.02.2025

Informasjon per 01.02.2025.
Lån 1:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1211.63.59845
Nominell rente (flyt): 5,99 %
Innfrielsesår: 2055
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.02.2025: 27 848 022 kr
Andel av saldo: 623 142 kr
IN-ordning: Ja

Lån 2:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.84.50867
Nominell rente (flyt): 5,90 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.02.2025: 16 500 000 kr
Andel av saldo: 237 723 kr
IN-ordning: Nei

Borettslaget har lovpålagt pant i andelene som sikkerhet for ubetalte felleskostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 266 312. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på 640 781,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Kun andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 77332036

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 466 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral beliggenhet midt i hjertet av populære og attraktive Grünerløkka. Rett utenfor døren finner du alt det Løkka har å by på: trendy og unike butikker, hyggelige kafeer og et variert utvalg av restauranter og barer. Området er kjent for sitt livlige folkeliv, sin sjarmerende atmosfære og sine grønne lunger.

I umiddelbar nærhet ligger Olaf Ryes plass og Sofienbergparken, perfekte steder for en avslappende pause eller en hyggelig piknik. Kun få minutter unna finner du også Kubaparken, Grünerhagen, Birkelunden og Botanisk hage. Akerselva renner like ved, med en idyllisk tursti som strekker seg fra sentrum i sør og opp til Maridalen og Nordmarka i nord, hvor du finner flotte turmuligheter året rundt. Den årlige elvevandringen langs Akerselva er et populært arrangement for både store og små.

For den matglade ligger Mathallen på Vulkan bare en kort spasertur unna. Her finner du et spennende utvalg av nisjebutikker og spisesteder som byr på smaker fra hele verden.

Ønsker du en treningsøkt innendørs, finner du SATS på både Schous plass og Ringnes Park. I Ringnes Park ligger også et bydelssenter med blant annet en flott MENY-butikk og Ringen Kino. Området har også fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser og idrettsanlegg, i tillegg til en minigolfbane på Dælenenga.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med trikkelinjene 11, 12 og 13 samt flere bussforbindelser som tar deg raskt til sentrum og øvrige deler av byen. Det tar omtrent seks minutter med trikk til Oslo S, og rundt ti minutter til Storo, med nærhet til Nydalen og Handelshøyskolen BI. For øvrig er det kun en kort spasertur til sentrum og alle fasilitetene bykjernen har å tilby.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Det foreligger imidlertid bygningsanmeldelse for våningshus datert 10.08.1889.
Det foreligger byggetegninger fra da borettslaget ble rehabilitert datert 1977 som samstemmer med dagens planløsning.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/195:
18.06.1980 - Dokumentnr: 510849 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Markvn.56.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.03.1999 - Dokumentnr: 11390 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:139 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:139 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:139 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:139 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:523 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:523 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:523 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:43
Gir rett til bruk av deler av utearealet tilhørende
Markveien 56b
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging

16.09.2002 - Dokumentnr: 60258 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

12.05.1870 - Dokumentnr: 900036 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVEIEN 1B - UTGÅTT

30.12.1998 - Dokumentnr: 76598 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:16
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for eiendom-og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1999 - Dokumentnr: 6600 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:144 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:144 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:144 Snr:3
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1999 - Dokumentnr: 6807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:44
Best. om rett til bruk av gårdsrom
rett til anlegg og vedlikehold av ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1999 - Dokumentnr: 9930 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:141
Rett til bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging

05.03.1999 - Dokumentnr: 11383 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:137
Bruksrett til utearealet.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med komm.krav til bostandard.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for etat for eiendom-og utbygging.

05.03.1999 - Dokumentnr: 11476 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av ledinger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging

06.07.2000 - Dokumentnr: 38781 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:11
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstkrav
v/ utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
etat for eiendom-og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 508,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 618,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. februar 2025

Megler

Milad Alexander Sabori, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92302030

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Markveien 56B

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øines, Aleksander	9578-5994-4-504548	2025-02-05 00:02:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
64-0031/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Markveien 56B, 0550 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Aleksander Øines

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: via borettslag
Forsikret i: Via borettslag

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke. 2003.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firma. Både flytemembram og fiberforsterket membran.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekk med borettslag. Fasade, vinduer og ildsted er forbedret.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekk med borettslag.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke, ca 2003.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke, men mer enn 15 år siden.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn - en gang byttet en inntakskrav på begynnelsen av 2000 tallet.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i regi av borettslag. ca 2010.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0031/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øines, Aleksander	**2025-02-05**

Identifikasjon

bankID Øines, Aleksander

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Markveien 56 B, 0550 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 195
Andelsnummer 2

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



Befaringsdato: 11.02.2025 Rapportdato: 14.02.2025 Oppdragsnr.: 22030-25025 Referansenummer: TZ1089

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Hage Kåsin Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Hage Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje.
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.

Flislagt baderom.
Baderommet har et moderniseringsbehov.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet er av eldre dato, men holder en normal standard.
Innredning med profilerte, heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Malt strie på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer en stk bod på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 2.etasje:

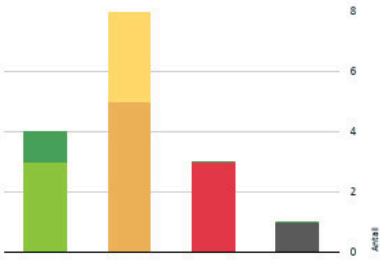
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

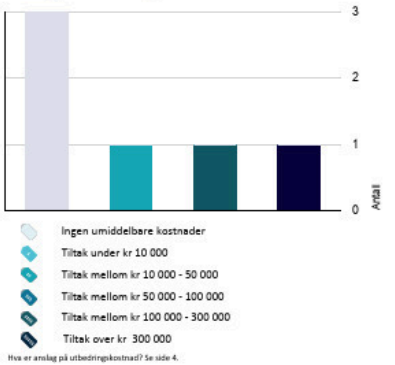
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db43).
Døren er utstyrt med dørpumpe.

Normal, forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1890 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttertak i trekonstruksjoner.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1890 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad, entré, toalett og kjøkken.
Ellers heltre.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,75 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av slitasje slik som riper, sprekker i himling, sprekker i fliser, bom (hulrom) under flis, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.
Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 60 mm gjennom hele rommet i suten.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 35 mm gjennom hele rommet på soverom.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 2 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn i stuen.
Vedovnen står på fliser som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Ovnen har en tradisjonell, dekorativ stil.
Ovnen er laget av støpejern og har et høyt, slankt design.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er også registrert at det ikke er montert røyklokk mot pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Eldre profilerte, malte dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2003.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.
Baderommet er i behov av fornyelse da det antas basert på en visuell vurdering at underliggende konstruksjoner har overskredet sin forventede levetid.

Baderommet er helhetlig vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3) da det er avdekket flere avvik som er i strid med teknisk forskrift. Det er påvist at rørgjennomføringer i våt sone mangler nødvendig tettesjikt, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Spesielt er det observert at rørgjennomføringene i gulv og vegg ikke har tilstrekkelig beskyttelse, og avløpsrøret som kommer opp gjennom gulvet mangler synlig manssjett. Videre er sluket vanskelig å inspisere på en tilfredsstillende måte, noe som gjør det umulig å vurdere tilstanden fullt ut. Disse forholdene tilsier at baderommet har alvorlige tekniske mangler, og utbedring bør vurderes.

Det er også registrert sprekker i tak, ingen tilluft og naturlig avtrekk, løse elektriske ledninger, riss i fuger ved sluk, slitte flisfuger, bom (hulrom) under flis, manglende fug i overgang mellom himling og tak, manglende fall, svertesopp, vannoppsamling rundt sluk/treg avrenning og at det er en opphøyd skinnekant som skiller sluk fra øvrig gulv (som gjør at lekkasjevann fra eventuelt sanitærutstyr ikke renner til sluk.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannspl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga dusjssonen grenser til fast innredning og yttervegg/vegg mot nabo.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet er av eldre dato, men holder en normal standard.
Innredning med profilerte, heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Malt strie på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes noe bruksslitasje, men funksjonen er ikke nedsatt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rommet har ingen ventilator.
Rommet har dog tilluft via ventil i vindu, samt avtrekk via ventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett.

Gulv:
Flislagt gulv.

Vegger:
Malte flater.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt utifra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mekanisk avtrekksventil er skrudd igjen.

Defekt/løs spott i himling.

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventil(er).

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer.
4 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
3. 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?
   Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
5. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er påvist løse ledninger med berøringsfare, utett sikringsskap og manglende komfyrvakt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke brannutløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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 fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 komplisérte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2.etasje:

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Toalettrom		

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, toalettrom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet lav takhøyde.

Loft:
Loftboden har et gulvareal som er målt til ca 5,8 m².

Eier opplyser i etterkant av befaringen at det også medfølger en kjellerbod.
Kjellerboden er derfor ikke målt eller tatt med i arealoppstillingen.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 2.etasje:	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Eier var ikke til stedet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	195		0	1195.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Markveien 56 B

Hjemmelshaver
Nedre Løkka Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE LØKKA BORETTSLAGET	984626975			Øines Aleksander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Markveien 56 B, 0550 Oslo, ligger i hjertet av Grünerløkka, en av Oslos mest pulserende og trendy bydeler.
Grünerløkka er kjent for sin unike blanding av historisk arkitektur og moderne kulturtilbud.

I nærområdet finner man et mangfold av butikker, kafeer og restauranter.

Når det gjelder kollektivtransport, er området godt tilrettelagt.
Flere busslinjer betjener Grünerløkka, og nærmeste holdeplasser ligger innen kort gangavstand fra Markveien 56 B. For detaljerte rutetider og linjekart kan man benytte Ruters reiseplanlegger.

Grünerløkka er også kjent for sine grønne parker, som Olaf Ryes plass og Sofienbergparken, hvor man kan nyte rolige stunder eller delta i ulike arrangementer.
Kulturelle tilbud som kunstgallerier, musikksteder og vintagebutikker bidrar til bydelens levende atmosfære.

Alt i alt tilbyr området rundt Markveien 56 B en dynamisk kombinasjon av urbant liv og rekreasjonsmuligheter, med enkel tilgang til kollektivtransport og et bredt spekter av fasiliteter.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført i 1890 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttertak i trekonstruksjoner.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1890, i følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Finnes ikke		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Markveien 56 B, 0550 OSLO
Gnr 228 - Bnr 195
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

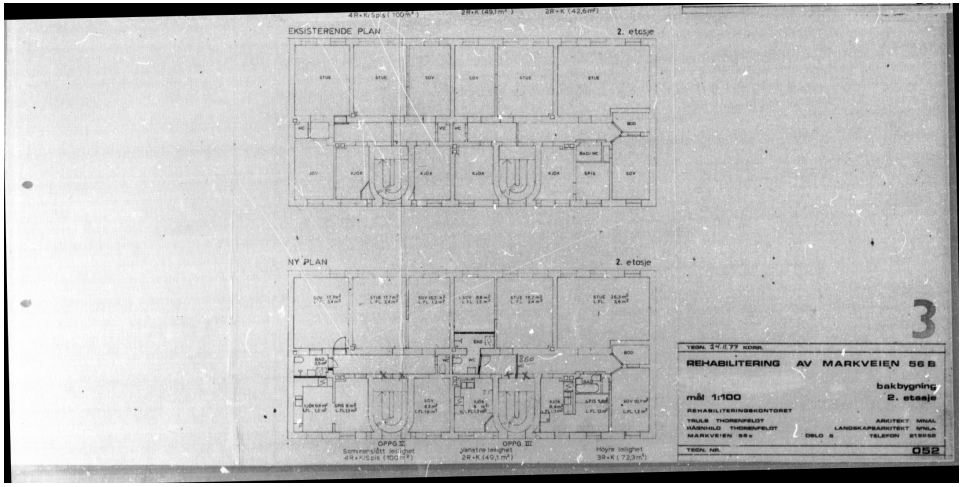
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

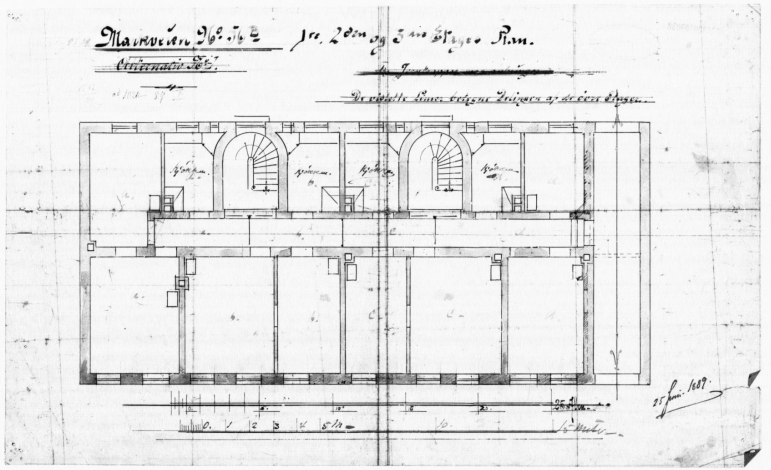
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

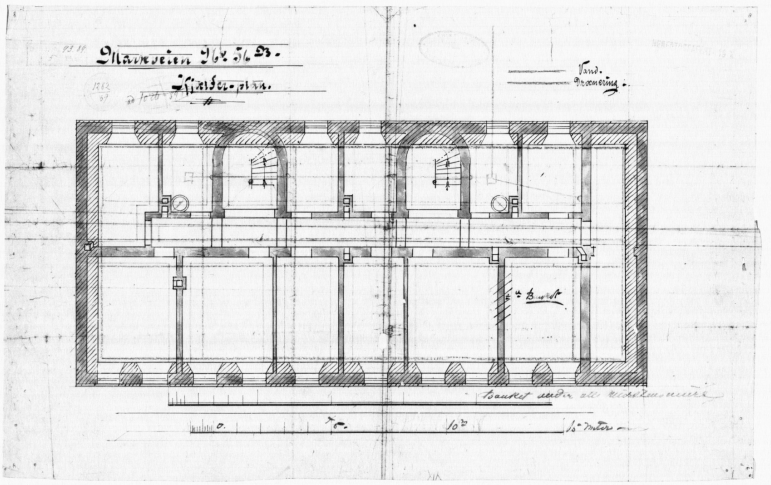
Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TZ1089

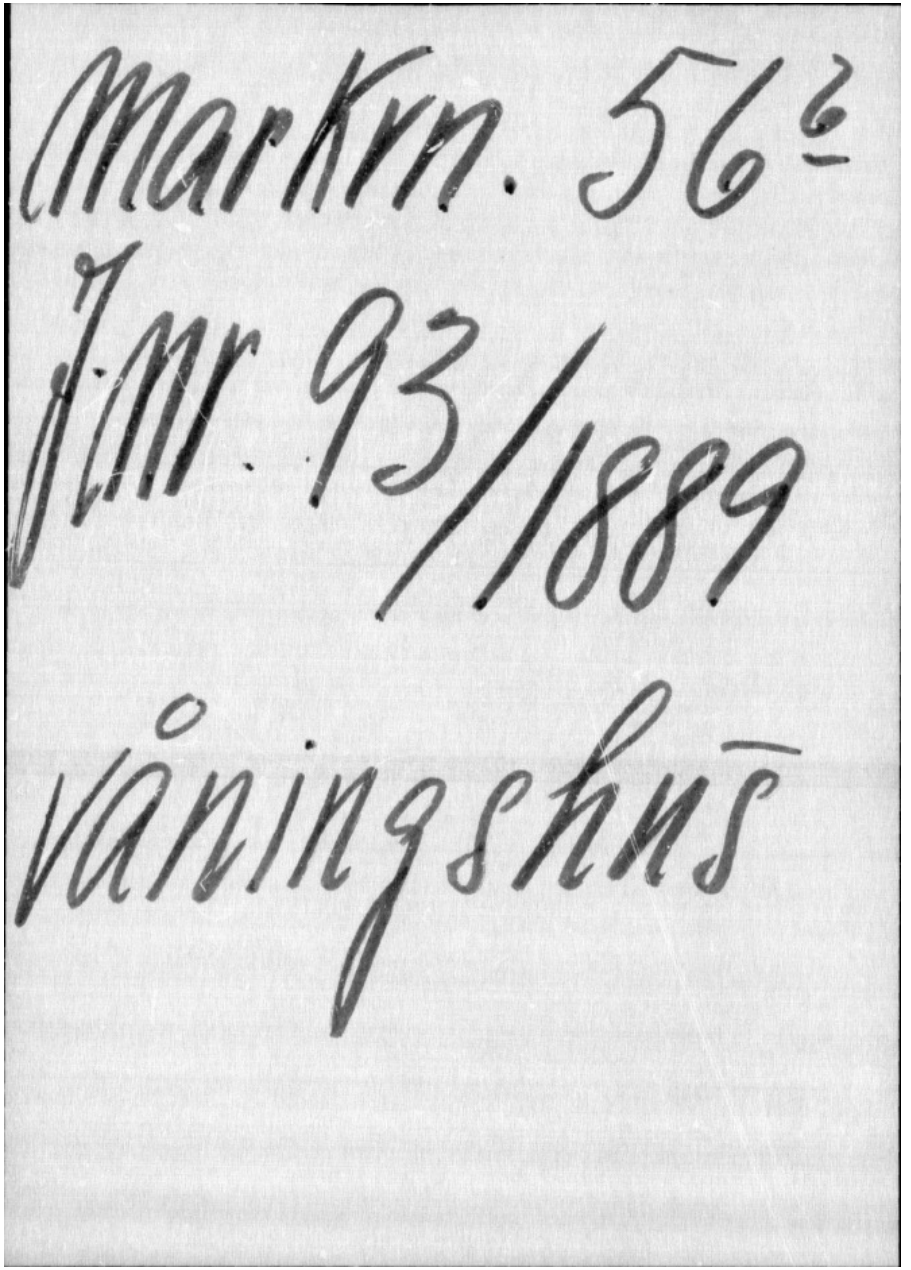
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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









J.-No. II D. J.-No. 93.89. 5. Bilag.

STADSINGENIØREN 1026-89 KRISTIANIA

STADSINGENIØREN 1282/89 KRISTIANIA

1

Bygningsanmeldelse

til ..... Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

No. 56. B Markveien. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: □ Meter i . . Etager, □ Meter i . . do. } tilsammen: 400 m² —

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningsbygning.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Høide 13 meter.

Etagernes Antal 3 —

Etagernes Høide (§ 44) 3. 15 —

Fundamentering (§ 26) Grundsmuur og Mursdenmuur paa Hellere. (Hvis Grundens Beskaffenhed maatte forlange dette.)

Grundbeskaffenhed antagelig fast. Leir

Isolation (§ 25) Asfaltpap.

Drainering Pr. Terrir (med tosidig Fald med Kloak) rundt alle Mure.

Bygningsmateriale, § 26 Tegltømmer

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning. § 35 Tegltømmer.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 39)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 2de Kjælderunegange

Trappeantal (ildfaste), § 41 2de Stentrapper. 2de Træktrapper med adgang fra alle Leiligheder til begge Trapper

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c) 8 Stenpiber – 16 Ildsteder 3 Dampphiber fra Kjælderen. Alle Piber 9"x9"

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) ingen

Lokum, (§§ 63 og 64) udenfor Bygningen i eget Hus. I Skur mod Nabo. Lokummet forsynes med vandtæt Kum og Luftpiber der føres over Tagfladen.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 31 Juli 1889.

Den Gjennemførende Bygningsfører

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

2. D. 9/10 93
89.

6 Riley

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af 1 Baaningshus

for Matr.-No. 56b Markveien

Indleveret 3 die August 1889 Attesteret 16. 1. 1890

Oversendes den dertil Fundredskommissionen og indstilles til Approbation.

Christiania den 5te August 1889

P. Hem Nissen Fraver

Chr. Linstow

Intet at bemærke ved Grunden.

Chr. Pedersen G. Dinner

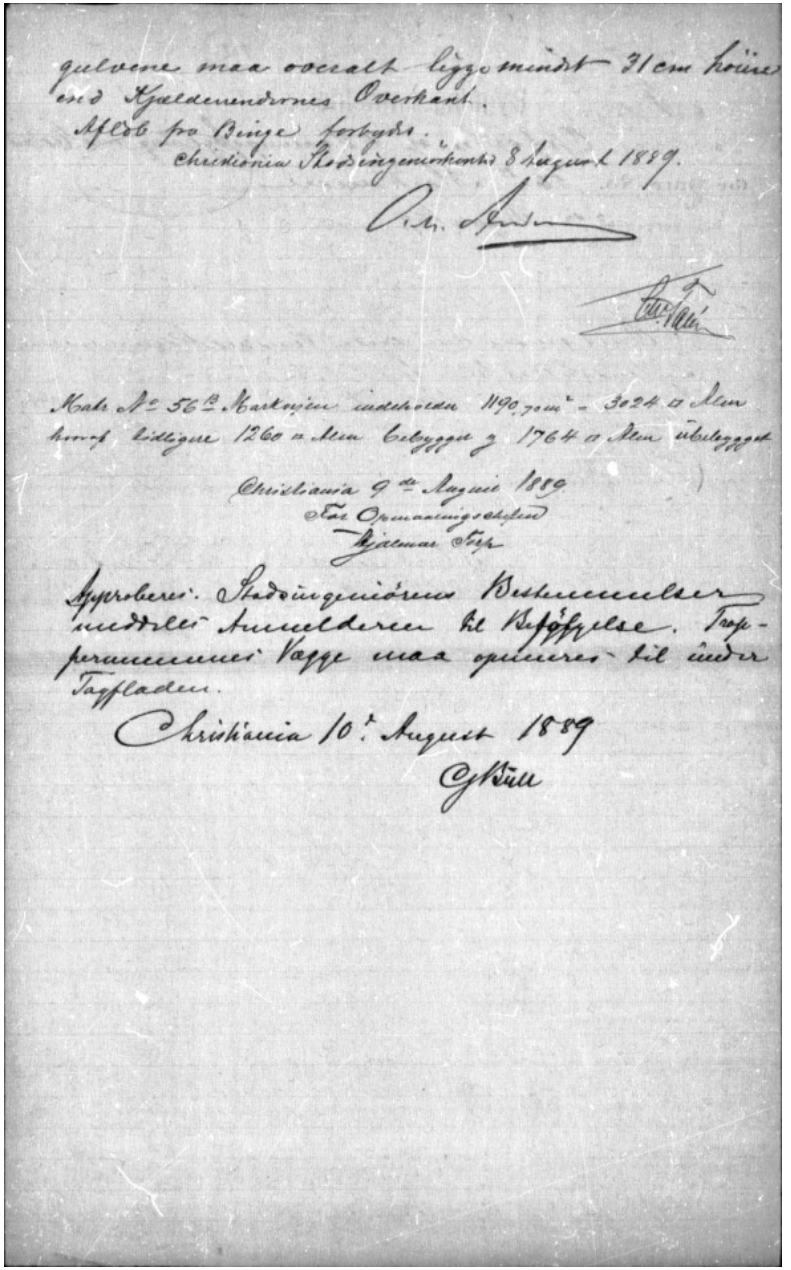
Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 7de August 1889

G. Bull

Fortegnet kommet langs Facaden af Mk. 56b at ligge indtil 10 cm. høiere end Fadens nuværende Midtlinje.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald af Klokken af mindst 1 cm. pr. 60 cm. Drænering maa udføres efter Reglerne paa Kjældertegningen. Hovedafløbsrenden (af glasurt Leirør) maa hvor de gaar gjennem Kjælderen lægges i Cement. Drænrørenes Forbindelse med Hovedafløbsrenden maa forsynes med Vandlaas. Kummet saavel for Vand som Klosk, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjælder-



gulvene maa overalt ligge mindst 31 cm høiere end Kjældermurenes Overkant.
Afløb pro Binge forbydes.
Christiania Stadsingeniørkontor 8 August 1889.

Kvalt. Nr. 56 B. Markveien indeholder 1190,7 m² = 3024 □ Alen
hvoraf tidligere 1260 □ Alen bebygget og 1764 □ Alen ubebygget

Christiania 9de August 1889
Paa Formandskabets
Vegne
Hjalmar Thyr

Approberes. Stadsingeniørens Bestemmelser
medtlet Anmelderen bl. Bekjendtgjørelse. Trap-
perummenes Vægge maa opmures til under
Tagfladen.

Christiania 10de August 1889
C. Pihl

Oslo

S-2366

Endret regul.plan med reg.best. for kvartalene Markveien - Leirfallsgata - Thorvald Meyers gate og Nordre gate på Søndre Grunerløkka.

Vedtaksdato: 22.11.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801426
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MARKVEIEN - LEIRFALLSGATA - THORVALD MEYERS GATE OG NORDRE GATE PÅ SØNDRE GRUNELØKKA, OSLO KOMMUNE.

§ 1. De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området innenfor planens begrensning er regulert til byggeområde for boliger. I 1. etasje langs Markveien og Thorvald Meyers gate kan innpasses forretninger.

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer (innenfor eksisterende 4. etg. gesimshøyde) og med takform tilpasset eksisterende bebyggelse.
Gårdsplassbebyggelse skal bare kunne oppføres hvor det etter denne planen er tillatt opprettholdt, og kun i sin nåværende høyde.

§ 4. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet.
Nyetablering, eller vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

§ 5. De åpne områdene skal nyttes til fellesareal for adkomst, lek og opphold.

§ 6. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

OBS! Paragraf 6 er korrigert med Miljøverndepartementets brev av 03.01.79.

Vedtekter

for

Nedre Løkka borettslag Org nr 984 626 975

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juni 2002 med senere endringer og sist den 20. mai 2014

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Nedre Løkka borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere med balkong/takterrasse skal vedlikeholde denne for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, som har sammenheng med, eller er forårsaket av balkongen/terrassen. Andelseiere med takterrasse er også ansvarlig for at terrassen til enhver tid er i god stand.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

*****

HUSORDENSREGLER for
NEDRE LØKKA BORETTSLAG
Vedtatt 14.5.2013 endret 01.09.2015

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Ro i leiligheten
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. På søndager til kl. 09.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden.

Nabovarsel
Ved særlige forhold som kan være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget, skal naboer varsles ved oppslag, herunder fester, oppussing, stenging av vann o.a. Dette skal skje senest dagen før eller snarest ved uhell.

Husdyrhold
Husdyrhold kan skje etter godkjennelse fra styret. Luft hunden utenfor borettslagets bakgårder og gressplener.

Husholdningsavfall
Husholdningsavfall sorters og legges i anviste beholdere. Avfallet emballeres forsvarlig. Søppelrom skal alltid være låst. Beboerne er selv ansvarlig for at annet avfall blir fjernet.

Boder
Boder skal holdes ryddige og merkes med navn på andelseier/leier. Det skal ikke oppbevares saker som er brannfarlige eller som kan tiltrekke skadedyr. Lagring i boder skjer på eget ansvar og dekkes ikke av borettslagets forsikring.

Orden trappeoppgang og andre fellesarealer
Av hensyn til brannsikkerhet, skadedyr og trappevask skal trappeoppganger og andre fellesarealer holdes ryddige til enhver tid.

Porter og dører
Alle ytterdører og porter skal til enhver tid være lukket og låst.

Motorkjøretøyer
Plasseres etter søknad på steder som er anvist av styret. Motorkjøretøyer skal kun være i gang ved inn- og utkjøring.

Balkong
Andelseiere som har balkong plikter til enhver tid å holde balkongen ryddig. Balkongene skal ikke brukes som lagringsplass utenfor sesong. Styret avgjør til enhver tid hvilken leverandør og hvilke farger som skal brukes ved innkjøp av markiser og seilduker. Kun de øverste balkongene kan montere markise. Blomsterkasser som skal henge på utsiden av gelender må bestilles gjennom Balkongteam AS av sikkerhetsmessige årsaker. Kun gass- eller elektrisk grill på balkong- og terrasser.

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

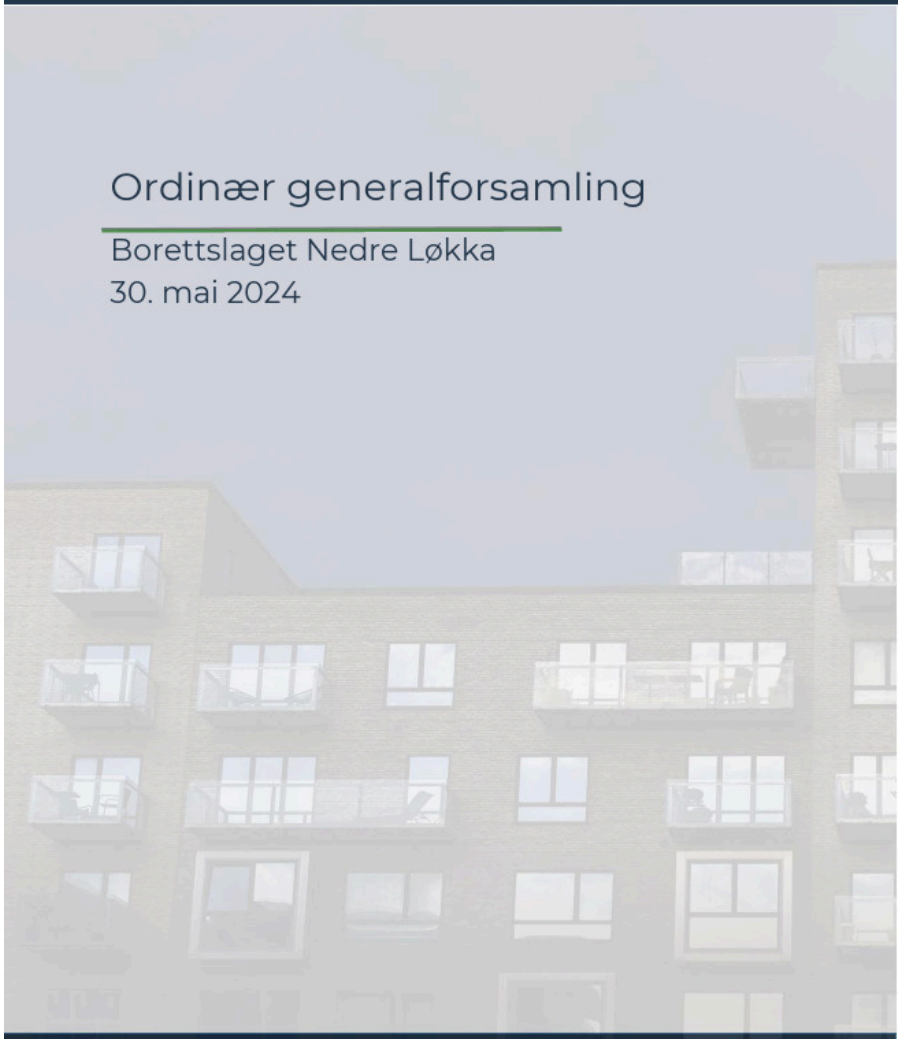
Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler. Brudd på husordensreglementet kan føre til forføyninger fra styret.

NEDRE LØKKA BORETTSLAG

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Nedre Løkka
30. mai 2024



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker borettslagets verdier

Til eiere i Borettslaget Nedre Løkka

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	30.05.2024
Tidspunkt:	19.00
Sted:	Grendehuset, Korsgata 16

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2023**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Marius Hofseth	På valg:	2024
Styremedlem	Greta Jonassen	På valg:	2024
Styremedlem	Lara Jeanine Wasowski	På valg:	2024
Styremedlem	Lillian Helen Nærem	På valg:	2025
Styremedlem	Emil Christoffer Svartberg	På valg:	2024
Varamedlem	Maren Njøs Kurdøl	På valg:	2024
Varamedlem	Marius Ellingsen	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/nedrelokkabrl/oppslagstavle

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 77332036

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Borettslaget Nedre Løkka

Orgnr: 984 626 975

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**195 967**	**428 340**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	266 312	957 206
Tilbakeføring av avskrivninger	0	49 167
Avdrag lån	483 979	1 054 967
Endring langsiktig fordring	122 470	183 779
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-340 137**	**-232 373**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-144 170**	**195 967**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	254 979	271 898
Kortsiktig gjeld	399 148	75 931
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-144 170**	**195 967**

Signert 06-04-2024 08:56:11 UTC

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 548 776	3 932 297	4 464 573	1 894 542
Annen driftsrelatert inntekt	2	2 668 890	877 927	983 000	4 295 213
Nedskrivning av IN fellesgjeld		122 470	183 779	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 340 136**	**4 994 003**	**5 447 573**	**6 189 755**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	18 330	18 330	18 000	18 400
Styrehonorar	4	130 000	130 000	130 000	130 000
Forsikring		578 862	521 767	546 000	636 700
Forretningsførsel		65 500	113 717	123 000	69 600
Revisjon		0	0	6 000	0
Kommunale avgifter		710 693	609 021	688 000	815 560
Eiendomsskatt		14 270	14 270	0	15 500
Avskrivninger		0	49 167	10 000	0
Energi/fyring		542 936	466 147	460 000	552 100
Kabel-TV/internett		191 643	226 020	225 000	220 400
Vedlikehold	5	476 756	588 643	455 000	400 000
Vaktmestertjenester		87 532	81 130	0	92 900
Renhold		124 659	119 901	0	131 200
Andre driftskostnader	6	178 523	108 716	324 000	133 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 119 703**	**3 046 829**	**2 985 000**	**3 215 410**
DRIFTSRESULTAT		**2 220 432**	**1 947 174**	**2 462 573**	**2 974 345**
Finansinntekter	7	58 144	56 331	0	58 200
Finanskostnader	8	2 012 264	1 046 299	1 461 853	2 391 764
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 954 120**	**989 968**	**1 461 853**	**2 333 564**
Resultat		**266 312**	**957 206**	**1 000 720**	**640 781**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	266 312	957 206		
SUM DISPONERING		**266 312**	**957 206**		

Signert 06-04-2024 08:56:11 UTC

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Boliger inkl. tomter	10	32 640 757	32 640 757
Påkostninger bygg	11	2 518 573	2 518 573
Gårdsrom	12	267 551	267 551
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 426 881**	**35 426 881**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		25 933	49 840
Forskuddsbetalte kostnader	13	194 322	14 586
Bankinnskudd		34 724	207 472
SUM OMLØPSMIDLER		**254 979**	**271 898**
SUM EIENDELER		**35 681 861**	**35 698 781**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		4 700	4 700
Annen egenkapital	9	-26 259 262	-26 525 575
SUM EGENKAPITAL		**-26 254 562**	**-26 520 875**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	42 409 785	42 893 764
IN Innskudd fra andelseiere	14	9 255 189	9 377 659
Borettsinnskudd		9 872 302	9 872 302
SUM LANGSIKTIG GJELD		**61 537 276**	**62 143 725**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		250 055	17 422
Annen kortsiktig gjeld	15	149 093	8 669
Mellomregning finansieringforetak		0	49 840
SUM KORTSIKTIG GJELD		**399 148**	**75 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 681 861**	**35 698 781**
Pantstillelser	16	76 970 000	76 970 000

Signert 06-04-2024 08:56:11 UTC Oneflow ID 6901674 Side 3 / 8

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Signert 06-04-2024 08:56:11 UTC Oneflow ID 6901674 Side 4 / 8

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2023
Kabel-TV/Internett	202 758
Kapitalkostnader 1	1 584 756
Utleieinntekter	881 376
Sum annen driftsinntekt	**2 668 890**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 18 330.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 130 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	199 606
Vedlikehold VVS	120 482
Vedlikehold elektro	106 450
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 274
Vedlikehold brannsikring	43 400
Malerarbeider	2 444
Dører og porter	2 101
Sum vedlikehold	**476 756**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	36 574
Containerleie	12 145
Programvare/lisenser	207
Lyspærer og sikringer	19 666
Nøkler og låser	26 469
Egenandeler forsikring	20 000
Kostnader dugnad	3 194
Fellesarrangement	5 016
Annen fremmed tjeneste	15 375
Kontingenter	14 100
Generalforsamling/årsmøte	1 200
Øredifferanser	4
Bank og kortgebyrer	3 950
System - og transaksjonskostnader	11 054
Omkostninger inkasso	500
Annen kostnad	9 070
Sum andre driftskostnader	**178 523**

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	176
Kundeutbytte forsikring	57 968
Sum finansinntekt	**58 144**

Signert 06-04-2024 08:56:11 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Borettslaget Nedre Løkka

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	675 165
Annen rentekostnad 1 (IN-lån)	1 337 099
Sum finanskostnader	**2 012 264**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-26 525 575
Overført til/fra egenkapital	266 312
Opptjent egenkapital 31.12	**-26 259 262**

NOTE 10 - BYGNINGER

Kostpris 2002	32 640 757
Sum byggninger	**32 640 757**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om vedlikehold.

NOTE 11 - PÅKOSTNINGER BYGG

Anskaffelseskost balkonger 01.01	2 518 573
Sum påkostninger bygg	**2 518 573**

NOTE 12 - GÅRDSROM

Anskaffelseskost snøsmeltanlegg 01.01	49 750
Anskaffelseskost fire enkeltboder med skillevegger 01.01	54 836
Anskaffelseskost containerskap 5st 01.01	162 965
Sum gårdsrom	**267 551**

Anleggsmidler er tidligere balanseført i regnskapet og vurdert til økonomisk levetid 10-20 år. Innkjøpt inventar fører ikke til profitt for borettsalget og har dermed ingen økonomisk levetid. Disse kostnadene er ikke avskrevet i 2023, men vil kostnadsføres i sin helhet i 2024.

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	159 936
Andre forskuddsbetalte kostnader	34 386
Sum forskuddsbetalte kostnader	**194 322**

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1212.83.50975	1213.99.64525	1213.21.18831
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2014	2020	2015
Løpetid	25	24	30
Innfrielseår	2039	2044	2045
Rentesats (nominell)	5,99%	5,99%	5,99%
Opprinnelig lånebeløp	**2 584 711**	**1 200 000**	**1 000 000**
Lånesaldo 01.01	2 160 967	1 093 240	9 150 901
Opptak i periode	0	0	0
Avdrag i periode	23 692	8 013	63 834
Lånesaldo 31.12	**2 137 275**	**1 085 227**	**9 087 067**

Signert 06-04-2024 08:56:11 UTC

Bank	DNB	DNB	DNB
Lånenummer	1213.99.64576	1213.81.11235	1211.63.59845
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2020	2019	2009
Løpetid	24	25	46
Innfrielseår	2044	2044	2055
Rentesats (nominell)	5,99%	5,99%	5,99%
Lånesaldo 01.01	455 511	1 331 417	28 701 728
Opptak i periode	0	0	0
Avdrag i periode	3 339	10 264	374 837
Lånesaldo 31.12	**452 172**	**1 321 153**	**28 326 891**
Andelsaldo 01.01			9 377 659
InInnbetalt IN i perioden			0
Nedskrevet andelssaldo i perioden			122 470
Andelssaldo 31.12			**9 255 189**
Sum pantegjeld for lån			**37 582 081**

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

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

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	147 439
Annen påløpt kostnad	1 634
Eiendomskatt	20
Sum annen kortsiktig gjeld	**149 093**

NOTE 16 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 872 302
Pantelån	42 409 785
Beregnede IN-forpliktelser	9 255 189
Total	**61 537 276**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 følgende bokført verdi:

Bygning	32 640 757
Påskostninger bygg	2 518 573
Gårdsrom	267 551
Sum bygninger	**32 640 757**

Signert 06-04-2024 08:56:11 UTC Oneflow ID 6901674 Side 7 / 8

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 130.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Samtlige i styret er på valg i 2024. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har ingen kandidater meldt sin interesse som styreleder, det er behov for å finne en kandidat under årsmøte.

5.2 Valg av 4 styremedlemmer

Greta Jonassen stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år
Lara Wasowski stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år
Emil Christoffer Svartberg stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år
Det er behov for å finne ett ytterligere styremedlem under årsmøte.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Det er behov for å finne to varamedlemmer under årsmøte

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET NEDRE LØKKA

Møtedato: 30.05.2024
Møtetidspunkt: Klokken 19:00
Møtested: Grendehuset, Korsgata 16

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen Anne Kristin Berge ble foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
9 andelseiere
1 fullmakter
Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 130.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Marius Hofseth ble valgt som styreleder for 2 år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

- Greta Jonassen ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.
- Lara Wasowski ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.
- Emil Christoffer Svartberg ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.
- Vibeke Erichsen ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

- Maren Kurdøl ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.
- Wolfgang Egge-Jacobsen ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marius Hofseth	På valg: 2026
Styremedlem:	Greta Jonassen	På valg: 2026
Styremedlem:	Lara Wasowski	På valg: 2026
Styremedlem:	Emil Christoffer Svartberg	På valg: 2026
Styremedlem:	Vibeke Erichsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Maren Kurdøl	På valg: 2025
Varamedlem:	Wolfgang Egge-Jacobsen	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:
Anne Kristin Berge

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere
Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

31-05-2024 14:48:25 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.172.123

ANNE KRISTIN BERGE Norge

Signert med E-signere
Anne Kristin Berge
annekristinb@gmail.com
+4790773047

01-06-2024 13:50:47 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.198.105

Markveien 56B

Nabolaget Schous plass - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	9 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	12 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	8 min 2.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	8 min

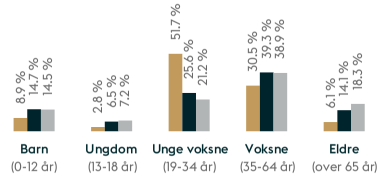
Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	41 min

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	2 min 0.1 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	3 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	5 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
EVO Grünerløkka	2 min
SATS Schous plass	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 64-0031/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Markveien 56B 0550 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 195 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no