

Thorvald Meyers gate 44A



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 44A



Salgsoppgaven produsert 28. januar 2025

Olaf Ryes plass

Nydelig 3-roms hjørneleilighet - Klassiske detaljer - Super planløsning - God takhøyde - V.v. inkl. - Originale tregulv

Prisantydning	5 390 000,-
Fellesgjeld	322 992,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 714 342,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 989,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1891

Megler	Barry Khalidi
Telefon	919 95 982
E-post	b.khalidi@nordvikbolig.no


WINTER MARKET





Kort fortalt

Velkommen til Thorvald Meyers gate 44A!

Denne lyse og klassiske 3-roms hjørneleiligheten på Grünerløkka kombinerer sjarm og funksjonalitet med en svært god planløsning.

Her får du:

- To romslige soverom, hvor hovedsoverommet har et stort garderobeskap
- Stor stue med klassiske detaljer som god takhøyde (2,99 m), velholdt rosett, originale heltregulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.
- Separat kjøkken og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.
- Praktisk med tre boder, inkludert varmtvann og fiber i felleskostnadene, og lave omkostninger uten dokumentavgift.
- En unik beliggenhet midt på Grünerløkka med utsikt til Olaf Ryes Plass, samt nærhet til alt av servicetilbud.

Velkommen til et hjem med både sjel og moderne komfort!

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

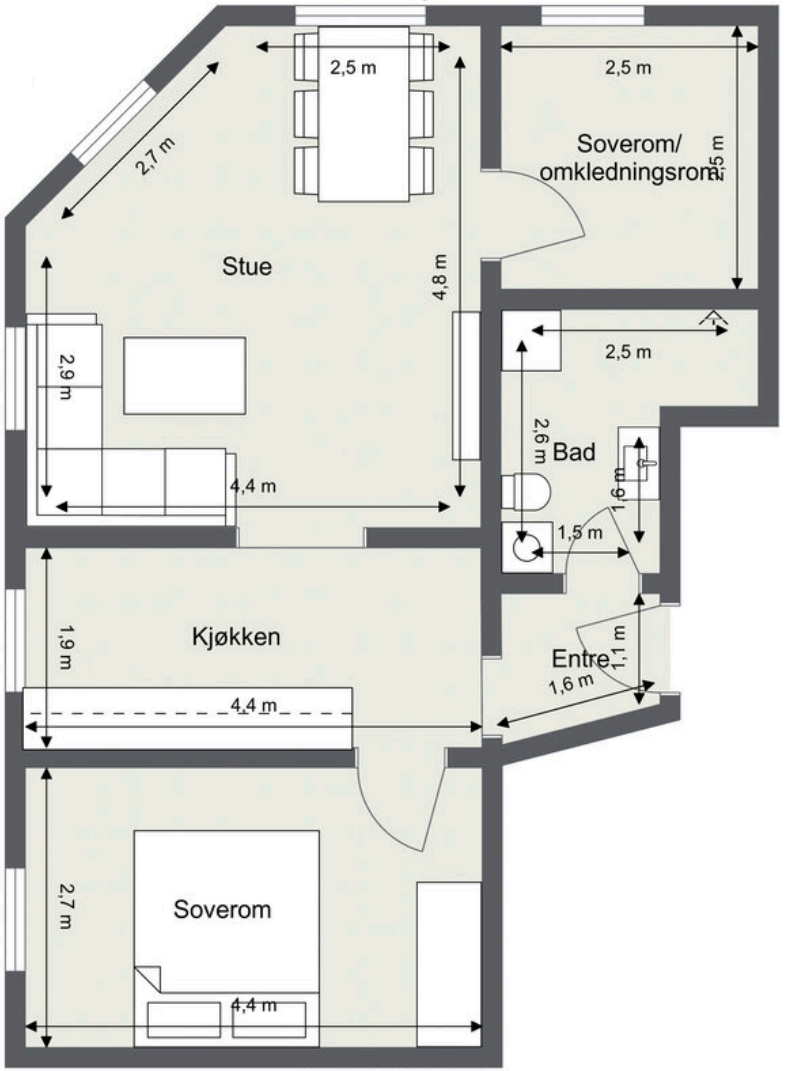
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

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

Thorvald Meyers gate 44 A0552 OSLO

3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.















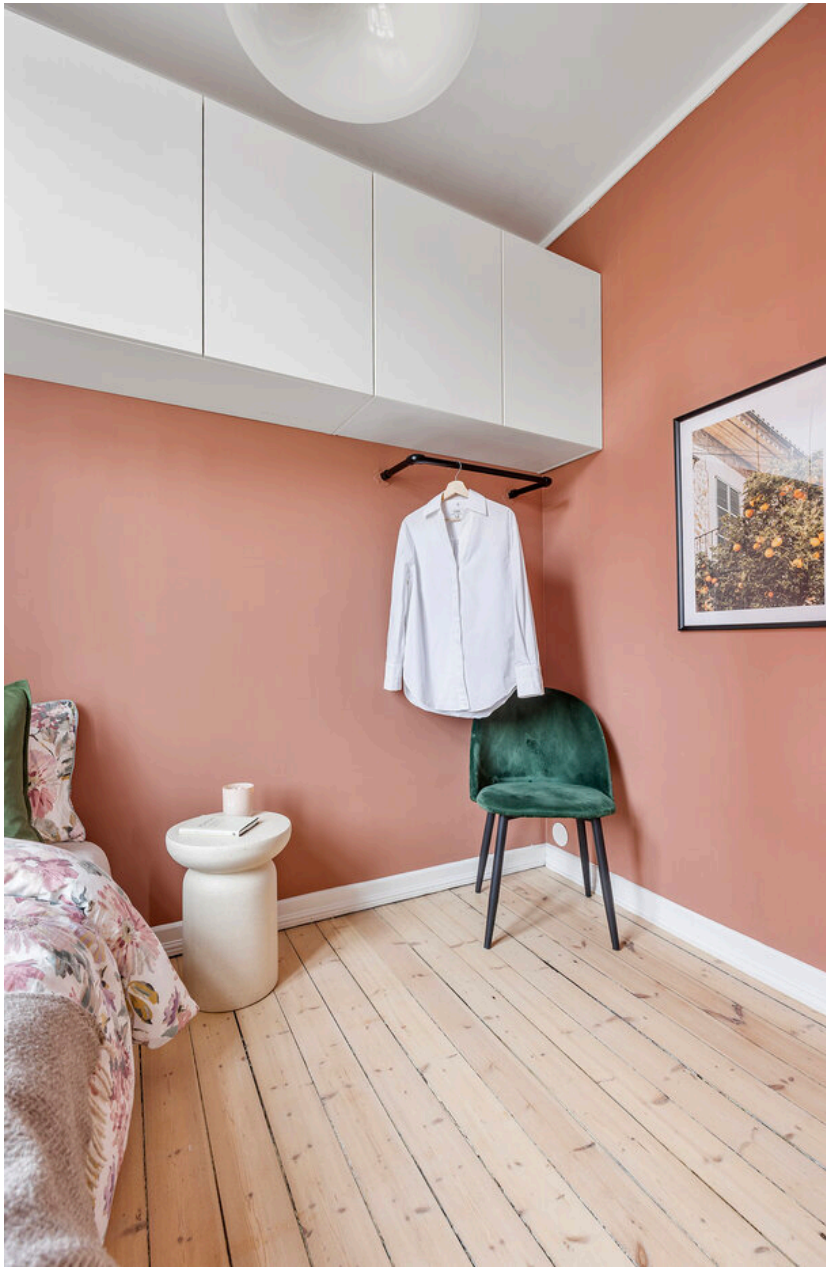







BOTANICA VERDE


BOTANICA VERDE
VINCENT VAN GOGH

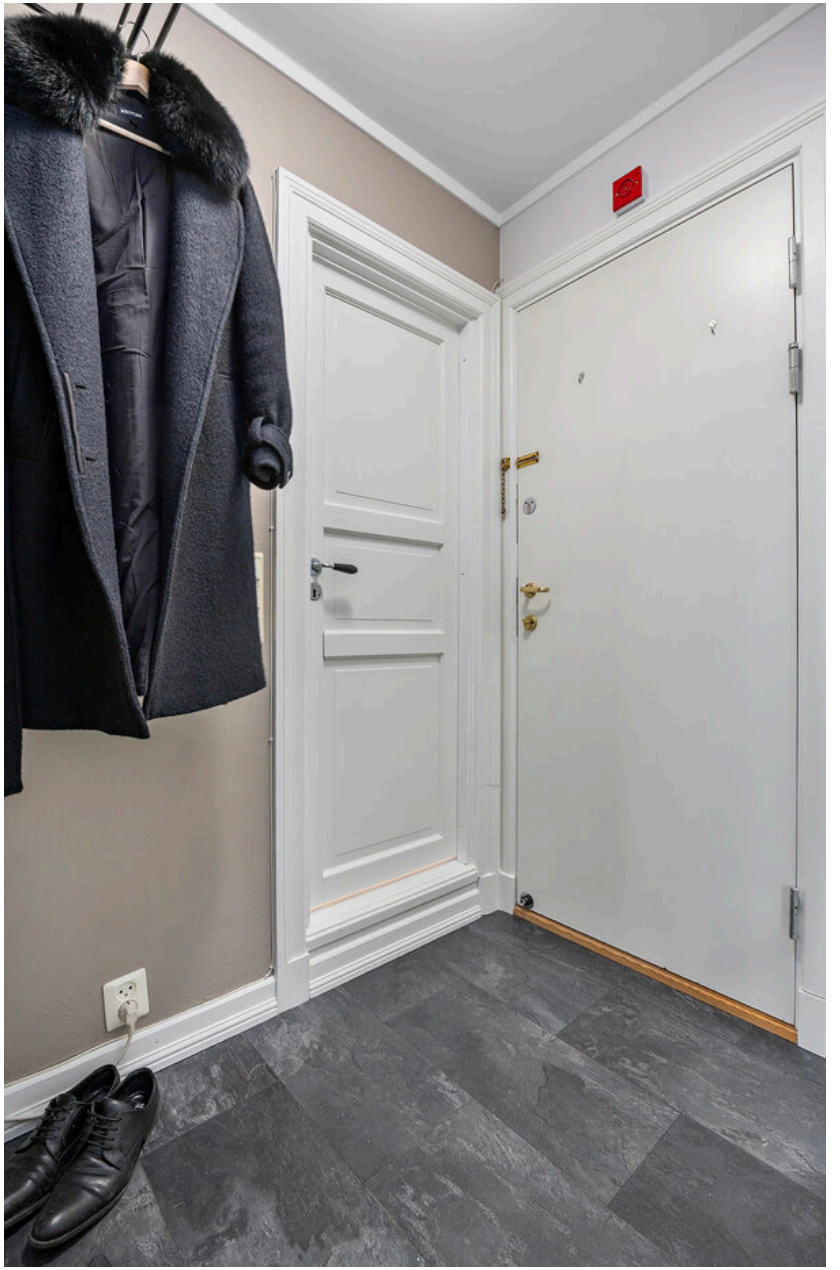












Informasjon

Thorvald Meyers gate 44A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0006/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 44A, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 486 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Borettslaget Thorvald Meyers Gate 44, org.nr. 978623921

Selgere
Carlota Fernandez de la Cancela Sardina
Henrik Meberg-Hansen

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
322 992,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 712 992,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 714 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 723 642,- (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
1891

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Ikke målbare arealer:
Boder i kjeller er ikke målbare grunnet lav takhøyde. Gulvareal på disse er 8m2 og 4m2.

Innhold

3. etasje: Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue
Loftsbod : 1 kvm
Kjellerbod: Gulvareal på disse er 8m2 og 4m2.

Standard

Selgers kommentar:
Hva kommer dere til å savne med boligen??
- Lyset i leiligheten, spesielt om sommeren med mye sollys gjennom de store vinduene og den flotte utsikten over parken.
- Sjarmen og karakteren som de klassiske detaljene gir, spesielt rosetten!
- Den fantastiske planløsningen! Det er vanskelig å finne noe tilsvarende.
- Beliggenheten sentralt på Grünerløkka med levende liv og mange spennende serveringssteder.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Til Sofienbergparken på en varm sommerdag.
- Over gata for en utepils i sommervarmen :)
- Markveien med alle de fine butikkene.
- Opp mot Øvrefoss og langs Akerselva.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
- Svært hyggelige naboer i bygget, de fleste er unge (25-35 år), men det er rolig og fin stemning.
- I nabolaget er det også mange unge mennesker, det er kunstnerisk, aktivt og gøy (spesielt om sommeren). Det oppleves trygt i området.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
- Vi føler at leiligheten er svært godt plassert, med kort vei til alt inkludert trikk rett utenfor.
- Olaf Ryes park er hagen vår! Og bare noen minutter til Sofienbergparken.
- Veldig godt med servicetilbud i nærheten (matbutikker, trening, legekontor, tannlege, apotek).
- Barnehage i bakgården som er kjempe praktisk.
- Uendelig med spennende restauranter og butikker i nabolaget, alltid noe nytt å utforske.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger boder.
Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

UTVENDIG:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med antatt takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass.
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

INNVENDIG
Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

VÅTROM

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Fliser mellom over underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert

noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.
Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2025

Nye silikonfuger på dusjnisje (Alssayr Håndtverkstjenester AS)
Oppussing av kjøkkenbenken
2024
Maling av diverse overflater (gulvlister og dører på gang/entré, samt kjøkken).
Oppgradering av elektrisk anlegg på hovedsoverom (Bolig Elektrikeren AS).
Oppussing av hovedsoverom (Eln Konsulting Markussen AS).
2023
Oppgradering av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og bytte av stikkontakter (Bolig Elektrikeren AS).
2022
Sliping og beising av originalt tregulv (Kvikk Parkettsliperi Jahush Kuka).
Oppussing av kjøkkenskap
Maling av diverse overflater på gang/kjøkken og hovedsoverom
2012
Oppussing av baderom med ny membran og fliser - utført av Kenneth Ruud (sertifisert av Fagrådet for våtrom FFV).

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget:
2024
El-anlegg: Nye lamper i oppgangen (El-Con AS).
Fiberanlegg: Nytt fiberanlegg for hele borettslaget (Telenor AS).
2023
Fasade mot bakgården: Reparert en del av grunnmuren under varmepumpen (Malera Entreprenør).
2023
Varmtvann: Installasjon av nye varmtvannsberedere som forsyner vann til hele bygget (Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift).
2020
Fasade utvendig: Oppussing av hele fasaden, samt maling rundt vinduer og utskifting av nedløp (Oslo Malermester Forretning AS).
2019
Rør: Kontroll og rensing av vannlås, grenrør, gulvsluk av alle leiligheter (Power Clean Pipe).
2018
Ventilasjon: Rens av avtrekkskanaler fra bad og kjøkken samt vift i alle leiligheter, alle ventilasjonskanaler ble renset fra taket og ned (Aktiv Ventilasjonsrens AS).
El-anlegg: Kontroll av el-anlegget, avvik tilfredsstillende utbedret (Hafslund).

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - Oppussing av diverse fuger (Alssayr Håndtverkstjenester AS) 2024 - Maling av tak og dør (egeninnsats). 2012 - Oppussing av baderom med ny membran, fliser og avretting av gulv - utført av Kenneth Ruud (sertifisert av Fagrådet for våtrom FFV).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 - Oppussing av baderom med ny membran, fliser og avretting av gulv - utført av Kenneth Ruud (sertifisert av Fagrådet for våtrom FFV).

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

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: 2023 - Etablert tørrbod tilknyttet leiligheten på loftet (Malera Entreprenør). 2023 - Fasade mot bakgården: Reparert en del av grunnmuren under varmepumpen (Malera Entreprenør). 2020 - Fasade utvendig: Oppussing av hele fasaden, samt maling rundt vinduer og utskifting av nedløp (Oslo Malermester Forretning AS).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - Fasade utvendig: utskifting av nedløp (Oslo Malermester Forretning AS).

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: 2024 - Oppgradering av elektrisk anlegg på hovedsoverom, både lyspunkt og
stikkontakter (Bolig Elektrikeren AS). 2023 - Oppgradering av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og bytte av stikkontakter på kjøkken og stue (Bolig Elektrikeren AS).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2018 - Kontroll og utbedring av el-anlegget i regi av borettslaget (Hafslund).

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: 2023 - Varmtvann: Installasjon av nye varmtvannsberedere som forsyner vann til hele bygget (Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift). 2019 - Rør: Kontroll og rensing av vannlås, grenrør, gulvsluk av alle leiligheter (Power Clean Pipe).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: 2018 - Ventilasjon: Rens av avtrekkskanaler fra bad og kjøkken samt vift i alle leiligheter, alle ventilasjonskanaler ble renset fra taket og ned (Aktiv Ventilasjonsrens AS).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - Oppussing av kjøkkenbenk, maling av vinduskarmer og lister (egeninnsats).
2024 - Maling av gulvlister og dører på gang/entré, samt kjøkken (egeninnsats).
2024 - Nytt fiberanlegg for alle leilighetene (Elektro Fiber AS i regi av Telenor AS).
2024 - Oppussing av hovedsoverom, utvidelse av arealet ved å fjerne lettvegg, ny forhøyet himling, nye taklister samt malte alle overflater (Eln Konsulting Markussen AS). 2022 - Sliping og beising av originalt tregulv (Kvikk Parkettsliperi Jahush Kuka). 2022 - Oppussing av kjøkkenskap (egeninnsats). 2022 - Maling av vegg og tak i gang/kjøkken samt hovedsoverom (egeninnsats). 2020 - Maling av vegg og tak i stue og gjestesoverom (egeninnsats av tidligere eier).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Leiligheter i boligblokker som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles (fra Norges Geologiske

Undersøkelse)

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)
Ja. Beskriv: I borettslagets råkjeller brukes avfukter og ventiler for å holde luftfuktighet nede.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: I 2023 ble det oppdaget varmgang i enkelte stikkontakter som ble kontrollert og byttet ut av elektriker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noen skjevheter i gulvet enkelte steder, som bør sees i sammenheng med byggets karakter.

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. Eventuell kommentar: Andre andelseiere har nevnt sølvkre på bad.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegget (Flexit) ble kontrollert i 2025, og vurdert som et effektivt avtrekkssystem som sirkulerer luften godt.
Ventilasjonskanalene blir renset senere i 2025 i regi av borettslaget som en del av årlig vedlikehold.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2022, ny tilstandsrapport utarbeidet i 2025 i forbindelse med salg.

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? Tilstandsrapport og salgsoppgave fra 2022 oppgir bruksareal på 56 kvm (prom).

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?
Ja. Beskriv: Eiendommens omgivelser: etablering av restaurant i første etasje er i gang.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: I forbindelse med etablering av restaurant har styret i sameiet sørget for at beboernes interesser blir ivaretatt.

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

kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Leiligheten har flere klassiske detaljer som er originale fra byggetid og som er en viktig del av karakteren i boligen, noe tegn på alder og/eller slitasje må påregnes.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille:
Det er registrert skjevheter og noe knirk. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 8,5cm igjennom rommet.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca.2cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken følger med. Vaskemaskin på bad følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sort vegglampe i stuen
- String-hyller på kjøkken
- Sort taklampe på kjøkken
- Vaskemaskin på bad
- Speil i gangen

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

I all hovedsak elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk i 2024 var på 5949 kwh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 989,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Internett 397,00

Kapitalkostnad renter 1 563,14

Kapitalkostnad avdrag 685,45

Andel felleskostnader 3 343,72

Totale fellesutgifter pr. mnd. 5 989,32

Inkuderer: Fibernett fra Telenor, varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsfører, nedbetaling av andel fellesgjeld m.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 294 413,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 177 650,- 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

Fiber og kabel-tv fra Telenor, gjennom borettslaget. Basispakke (fiber på 1000 Mbps) inkludert i felleskostnader, man kan oppgradere og betale mellomlegget selv.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslag: Thorvald Meyers Gate 44 Brl, Orgnr: 978623921
- Borettslaget ble etablert 01.06.1997 og inneholder totalt 8 andeler.
- Borettslaget utgjør seksjon nr. 3-10 av Sameiet Thv. Meyersgate 44 sine 17 seksjoner.
- Borettslaget praktiserer styregodkjenning.
- Våren 2020 ble gårdens fasader og takterrasse rehabilitert og arbeidet ble egenkapital-finansiert.
- Forretningsfører for borettslaget er Agio forvaltning

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslagets andelseiere har ikke forkjøpsrett, se § 2.3 i vedtektene

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 322 992,- pr. 21.01.2025

Nei

Beskrivelse: 2240 - Lån 1636.22.40887 DNB
Geldende rente: 5,85 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 2 358 888,05
Registrert lånesaldo på leiligheten: 322 992,31
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 01.09.2045

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsoversikten visen en negativ endring i disponible midler på kr 38.149,- Disponible midler beløper seg til 438.234. pr 31.12.23 og borettslaget har en god likviditet.

Styret foreslår at resultatet på 17.352,- pr 31.12.23 føres mot egenkapitalen

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Kun fysiske personer kan

være kjøper/borettshavere.
Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Dyrehold

Andelshaveren har rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 87149123

Tomt

Adkomst

Enkel adkomst fra Thorvald Meyers og via felles gårdsrom. Det vil bli satt opp Nordvik-skilt under visningen. Velkommen!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv og populær beliggenhet midt i smørøyet på "Løkka"! Kun et steinkast fra trikkestoppet på Olaf Ryes plass. Ellers ligger Parkteateret, Ryes og mange fler av Løkkas klassikere kun noen minutters gange unna.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten som Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpne Bunnpris. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder som himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy mexikansk på Tiujana og spennende tapas på Delicatessen. I tillegg er det kort vei til Mathallen på Vulkan hvor en finner noe for enhver smak!

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass rett utenfor døren, Sofienbergparken og Cubaparken. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok.

For de treningsglade finnes i tillegg til parkene idylliske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet, eller bare gå tvers over bruen til Blå med sine fantastiske søndags-vafler!

Flere treningssentre er også i nærheten, hvor SATS Ringnes Park, SATS Schous Plass og SATS Ila, samt Fitness 24/7 finnes i nærheten. Det finnes også flere fotballbaner i området.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker (nr 11, 12 og 13) og busser (nr 30) rett i nærheten. Grünerløkka ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Kiellands plass og St.Haugen.

Bebyggelse

Pen bygård fra 1891, rehabilitert i 1997 over 3 etasjer med loft og kjeller. Fasaden er rehabilitert i 2020

Offentlig kommunikasjon
se ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter gjennomgang av Plan- og
bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller
brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet.
Det foreligger følgende:
Thorvald Meyers gate 44 A - Rehab 30aars standard- Brukstillatelse - 1997
Thorvald Meyers gate 44 A - Poelsemakeri privet (attestert) - Byggeanm - 1892.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
nei

Driveplikt
nei

Odelsrett
nei

Konsesjon
nei

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

301/228/486:
30.08.1870 - Dokumentnr: 900059 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA THORVALD MEYERSGT 50B - UTGÅTT

15.12.1874 - Dokumentnr: 900215 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60

27.06.1997 - Dokumentnr: 38568 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring

Sameiebrøk: 172/1052
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1052
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1052
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/1052
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1052
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1052
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/1052
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1052
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1052
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1052
Snr: 11
Formål: Næring
Sameiebrøk: 58/1052
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1052
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1052
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1052
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1052
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1052
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1052
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.

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. Leiligheten vil ikke bli dyvasket, da dette er nylig blitt gjort, men overflatevasket.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 782,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 972,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 2025

Ansvarlig megler

Barry Khalidi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Thorvald Meyers gate 44A

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
28. jan. 2025

Oppdragsnummer
64-0006/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 44A, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Carlota Fernandez De la, Henrik Meberg-Hansen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87149123
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - Oppussing av diverse fuger (Alssayr Håndtverkstjenester AS) 2024 - Maling av tak og dør (egeninnsats). 2012 - Oppussing av baderom med ny membran, fliser og avretting av gulv - utført av Kenneth Ruud (sertifisert av Fagrådet for våtrom FFV).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 - Oppussing av baderom med ny membran, fliser og avretting av gulv - utført av Kenneth Ruud (sertifisert av Fagrådet for våtrom FFV).

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: 2023 - Etablert tørrbod tilknyttet leiligheten på loftet (Malera Entreprenør). 2023 - Fasade mot bakgården: Reparert en del av grunnmuren under varmepumpen (Malera Entreprenør). 2020 - Fasade utvendig: Oppussing av hele fasaden, samt maling rundt vinduer og utskifting av nedløp (Oslo Malermester Forretning AS).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - Fasade utvendig: utskifting av nedløp (Oslo Malermester Forretning AS).

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: 2024 - Oppgradering av elektrisk anlegg på hovedsoverom, både lyspunkt og stikkontakter (Bolig Elektrikeren AS). 2023 - Oppgradering av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og bytte av stikkontakter på kjøkken og stue (Bolig Elektrikeren AS).

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

Når ble kontrollen utført? 2018 - Kontroll og utbedring av el-anlegget i regi av borettslaget (Hafslund).

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: 2023 - Varmtvann: Installasjon av nye varmtvannsberedere som forsyner vann til hele bygget (Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift). 2019 - Rør: Kontroll og rensing av vannlås, grenrør, gulvsluk av alle leiligheter (Power Clean Pipe).

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?
Ja

Beskriv: 2018 - Ventilasjon: Rens av avtrekkskanaler fra bad og kjøkken samt vift i alle leiligheter, alle ventilasjonskanaler ble renset fra taket og ned (Aktiv Ventilasjonsrens AS).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - Oppussing av kjøkkenbenk, maling av vinduskarmer og lister (egeninnsats). 2024 - Maling av gulvlister og dører på gang/entré, samt kjøkken (egeninnsats). 2024 - Nytt fiberanlegg for alle leilighetene (Elektro Fiber AS i regi av Telenor AS). 2024 - Oppussing av hovedsoverom, utvidelse av arealet ved å fjerne lettvegg, ny forhøyet himling, nye taklister samt malte alle overflater (Eln Konsulting Markussen AS). 2022 - Sliping og beising av originalt tregulv (Kvikk Parkettsliperi Jahush Kuka). 2022 - Oppussing av kjøkkenskap (egeninnsats). 2022 - Maling av vegg og tak i gang /kjøkken samt hovedsoverom (egeninnsats). 2020 - Maling av vegg og tak i stue og gjestesoverom (egeninnsats av tidligere eier).

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

Eventuell kommentar: Leiligheter i boligblokker som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles (fra Norges Geologiske Undersøkelse)

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)
Ja

Beskriv: I borettslagets råkjeller brukes avfukter og ventiler for å holde luftfuktighet nede.

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?
Ja

Beskriv: I 2023 ble det oppdaget varmgang i enkelte stikkontakter som ble kontrollert og byttet ut av elektriker.

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

Beskriv: Noen skjevheter i gulvet enkelte steder, som bør sees i sammenheng med byggets karakter.

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

Eventuell kommentar: Andre andelseiere har nevnt sølvkre på bad.

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

Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegget (Flexit) ble kontrollert i 2025, og vurdert som et effektivt avtrekkssystem som sirkulerer luften godt. Ventilasjonskanalene blir renset senere i 2025 i regi av borettslaget som en del av årlig vedlikehold.

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2022, ny tilstandsrapport utarbeidet i 2025 i forbindelse med salg.

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? Tilstandsrapport og salgsoppgave fra 2022 oppgir bruksareal på 56 kvm (p-rom).

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?

Ja

Beskriv: Eiendommens omgivelser: etablering av restaurant i første etasje er i gang.

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

Eventuell kommentar: I forbindelse med etablering av restaurant har styret i sameiet sørget for at beboernes interesser blir ivaretatt.

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?

Ja

Beskriv: Leiligheten har flere klassiske detaljer som er originale fra byggetid og som er en viktig del av karakteren i boligen, noe tegn på alder og/eller slitasje må påregnes.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 64-0006/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fernandez De La Cancela, Carlota	**2025-01-28**	**Meberg-Hansen, Henrik**	**2025-01-28**

Identifikasjon

bankID Fernandez De La Cancela, Carlota

Identifikasjon

bankID Meberg-Hansen, Henrik

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 486
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 15.01.2025 Rapportdato: 16.01.2025 Oppdragsnr.: 13907-2766 Referansenummer: WE8750

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 • begatellmessige 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.

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
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

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med antatt takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast.
Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

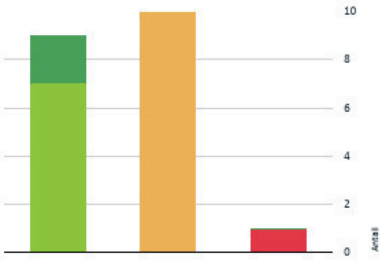
Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

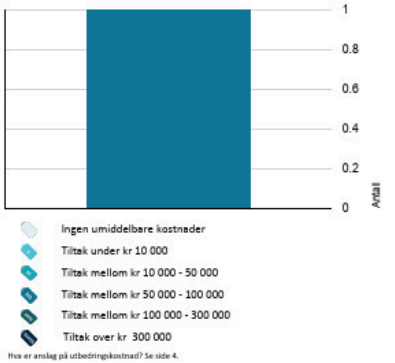
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1891

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med antatt takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og noe knirk.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 8,5cm igjennom rommet.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca.2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull i brannmur hvor det er dratt ledninger igjennom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brannmuren må tettes før det eventuelt blir installert ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er registrert hull i enkelte fliser etter tidligere festeanordning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

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.

Hovedstoppekran er ikke i boligen. Den er plassert i fellesareal ifig. kunde. Det er intern stoppekran under vask på kjøkken.

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 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Naturlig ventilasjon i boligen via lufting ved å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpningbart vindu

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre ventilering bør etableres. Tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det har vært oppdaget varmgang på enkelte stikkontakter, stikkontaktene ble deretter sjekket av elektriker, som byttet ut de som hadde termiske skader.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

11. **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget kun på enkelte ting som er utført, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

TG 0 Brannteknisk 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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

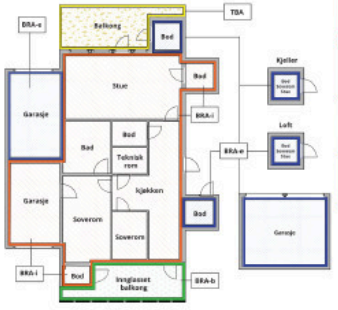
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		1		1	
3. Etasje	56			56	
Kjeller					
SUM	**56**	**1**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Soverom/omkledningsrom , Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Boder i kjeller er ikke målbare grunnet lav takhøyde. Gulvareal på disse er 8m2 og 4m2.

Takhøyde i leiligheten er målt fra 2.44- 2.99m.

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet. Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Henrik Meberg-Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	486	0	0	406.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorvald Meyers gate 44 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
978623921		Agio Forvaltning AS	Henrik Meberg-Hansen og Carlota Fernandez De La Cancela Sardina

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget populært og sentralt område på Grünerløkka i Oslo. Grünerløkka er en bydel som er velkjent for sitt unike service- og kulturliv. Leiligheten har nærhet til Akerselva, flotte park- og grøntområder som f.eks. Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Kubaparken og Sofienbergparken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Området har umiddelbar nærhet til god offentlig kommunikasjon, utdanningstilbud, butikker, shoppingsenter, kafeer, barer, restauranter m.m.
Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp og treningssentre.
God offentlig kommunikasjon med buss og trikk i umiddelbar nærhet. Bussforbindelse og trikk (linje 11, 12 og 13), fra Sannergata/Toftesgate.
Utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, Høgskolen i Oslo, BI Nydalen, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen og Arkitekthøyskolen er i nærhet.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2025
oNye silikonfuger på dusjnisje (Alssayr Håndtverkstjenester AS)
oOppussing av kjøkkenbenken
2024
oMaling av diverse overflater (gulvlister og dører på gang/entré, samt kjøkken).
oOppgradering av elektrisk anlegg på hovedsoverom (Bolig Elektrikeren AS).
oOppussing av hovedsoverom (Eln Konsulting Markussen AS).
2023
oOppgradering av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og bytte av stikkontakter (Bolig Elektrikeren AS).
2022
oSliping og beising av originalt tregulv (Kvikk Parkettsliperi Jahush Kuka).
oOppussing av kjøkkenskap
oMaling av diverse overflater på gang/kjøkken og hovedsoverom
2012
oOppussing av baderom med ny membran og fliser - utført av Kenneth Ruud (sertifisert av Fagrådet for våtrom FFV).

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
2024
oEl-anlegg: Nye lamper i oppgangen (El-Con AS).
oFiberanlegg: Nytt fiberanlegg for hele borettslaget (Telenor AS).
2023
oFasade mot bakgården: Reparert en del av grunnmuren under varmepumpen (Malera Entreprenør).
2023
oVarmtvann: Installasjon av nye varmtvannsberedere som forsyner vann til hele bygget (Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift).
2020
oFasade utvendig: Oppussing av hele fasaden, samt maling rundt vinduer og utskifting av nedløp (Oslo Malermester Forretning AS).
2019
oRør: Kontroll og rensing av vannlås, grenrør, gulvsluk av alle leiligheter (Power Clean Pipe).
2018
oVentilasjon: Rens av avtrekkskanaler fra bad og kjøkken samt vift i alle leiligheter, alle ventilasjonskanaler ble renset fra taket og ned (Aktiv Ventilasjonsrens AS).
oEl-anlegg: Kontroll av el-anlegget, avvik tilfredsstillende utbedret (Hafslund).

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eier	15.01.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	14.01.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	07.08.2024	Bolig Elektrikeren	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	05.09.2022		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	29.03.2023		Innhentet		Nei
Bad	11.06.2012	Kenneth Ruud	Innhentet		Nei
Tilgang til boligmappa.no	16.01.2025		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 tjeneysteyter.

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 brannteknisk 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.

Thorvald Meyers gate 44 A, 0552 OSLO
Gnr 228 - Bnr 486
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WE8750

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

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Thorvald Meyers Gate 44 A, 0552 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Meberg-Hansen, Henrik
Eier 2 iht. vårt register:	Fernandez De La Cancela Sardina, Carlota
BRA:	57
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Internett	397,00
Kapitalkostnad renter	1 563,14
Kapitalkostnad avdrag	685,45
Andel felleskostnader	3 343,72
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**5 989,32**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 21.01.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1636.22.40887 DNB
Geldende rente:	5,85 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	2 358 888,05
Registrert lånesaldo på leiligheten:	322 992,31
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.09.2045

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 21.01.2025: kr. 322 992,31

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. :	0
Andel formue pr. :	0

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
Org. nr. 978 623 921

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	-471 792	-464 808
Sum driftsinntekter		-471 792	-464 808
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5	316 549	289 742
Sum driftskostnader		316 549	289 742
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	0
Annen finanskostnad		137 891	85 122
Netto finansposter	6	137 891	85 122
Ordinært resultat		-17 352	-89 944
Årsresultat		-17 352	-89 944
Overføringer og disponeringer		-17 352	-89 944
Overføringer annen egenkapital		-17 352	-89 944
Sum disponert		-17 352	-89 944

Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
Org. nr. 978 623 921

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	7 175 000	7 175 000
Sum varige driftsmidler		7 175 000	7 175 000
Sum anleggsmidler		7 175 000	7 175 000
Omløpsmidler			
Fordringer	10		
Kundefordringer		0	10 467
Øvrige fordringer		7 384	0
Sum fordringer		7 384	10 467
Bankinnskudd, kontanter	7	444 619	475 829
Sum omløpsmidler		452 003	486 296
Sum eiendeler		7 627 003	7 661 296

Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
Org. nr. 978 623 921

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11, 12	-2 395 000	-2 395 000
Sum innskutt egenkapital		-2 395 000	-2 395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 812 450	-2 795 099
Sum opptjent egenkapital		-2 812 450	-2 795 099
Sum egenkapital		-5 207 450	-5 190 099
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	-2 405 784	-2 461 284
Sum langsiktig gjeld		-2 405 784	-2 461 284
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	15	-13 769	-9 913
Sum kortsiktig gjeld		-13 769	-9 913
Sum gjeld		-2 419 553	-2 471 197
Sum egenkapital og gjeld		-7 627 003	-7 661 296

31. desember 2023
Oslo, den 29. januar 2024

Elage Abdou Mbakhane Wade | Erik Jönsson | Carlota Fernandez De La Cancela Sard

Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
Org. nr. 978 623 921

Noter til regnskapet

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 - Driftsinntekter med budsjett

	2023 Resultat	2023 Budsjett	2024 Budsjett	2022 Resultat	2022 Budsjett
Fellesutgifter	-436 680	-436 608	-458 436	-436 680	-436 608
Innbetaling ved bredbånd	-35 112	-35 100	-35 100	-28 128	-28 096
Morarenter	0	0	0	0	0
Sum driftsinntekter	-471 792	-471 708	-493 536	-464 808	-464 704

Note 3 - Driftskostnader med budsjett

Driftskostnader	2023 Resultat	2023 Budsjett	2024 Budsjett	2022 Resultat	2022 Budsjett
Styrehonorar	0	18 000	18 000	0	18 000
Arb.g.avg.	0	2 538	2 538	0	2 538
Felleskostnader	213 576	213 576	213 576	201 240	201 240
Vedlikehold	5 922	60 000	60 000	0	100 000
Renhold	8 425	8 280	8 280	7 804	8 280
Revisjonshonorar	8 500	6 277	6 277	6 094	6 086
Forretningsførerhonorar	33 360	33 360	33 360	32 420	32 420
Bredbånd	33 691	35 100	35 100	35 100	28 096
Gebyrer, bank	2 147	2 220	2 220	2 122	1 800
Diverse kostnader	10 928	12 000	12 000	4 961	12 000
Sum driftskostnader	316 549	391 351	391 351	289 741	410 460

Note 4 - Vedlikehold, spesifisert

Vedlikehold	*5 922*
Lysmester'N AS, elektriker	5 922
Sum vedlikehold	5 922

Noter til regnskapet

Note 5 - Diverse kostnader, spesifisert

Diverse kostnader	*10 928*
Borettslagenes Sikringsordning AS	2 830
Likningsoppgaver, husleiehefter, porto, papir	2 560
Søppeltaxi	5 538
Sum diverse kostnader	10 928

Note 6 - Finansinntekter og kostnader

	2023 Resultat	2023 Budsjett	2024 Budsjett	2022 Resultat	2022 Budsjett
Finansinntekter					
Renteinntekter	0	-200	-200	0	-200
Sum finansinntekter	0	-200	-200	0	-200
Finanskostnader					
Rentekostnader ved pantelå	137 891	128 808	128 808	85 122	75 984
Sum finanskostnader	137 891	128 808	128 808	85 122	75 984
Betalt avdrag	55 501	57 384	57 384	71 708	74 928

Lånets betalte avdrag defineres ikke som en finanskostnad, men reduserer boligselskapets gjeld.

Note 7 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

	2023	2022
Bankinnskudd drift	444 620	475 829
Sum	444 620	475 829

Note 8 - Disponible midler

Opplysninger om disponible midler	2023	2022
Disponible midler fra foregående årsregnskap	476 383	458 147
Årets resultat	17 352	89 944
Opptak av lån og fradrag for avdrag på langsiktig lån	-55 501	-71 708
Sum disponible midler	438 234	476 383
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	452 003	486 296
Kortsiktig gjeld	-13 769	-9 913
Kontrollsum disponible midler	438 234	476 383

Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
Org. nr. 978 623 921

Noter til regnskapet

Note 9 - Anleggsmidler

	2023	2022
Bygninger	7 175 000	7 175 000
Sum	7 175 000	7 175 000

Det har ikke blitt foretatt avskrivninger eller aktiveringer siste år.

Note 10 - Kortsiktige fordringer

	2023	2022
Fordring på Sameiet	7 384	0
Kundefordringer	0	10 467
Sum	0	10 467

Sum kundefordringer består av restanser og forskuddsbetalinger og har pr. 31 12 denne fordelingen.

	2023	2022
Kundefordringer	*0*	*10 467*
Forskuddsbetalte fellesutgifter	0	-405
Ubetalte fellesutgifter	0	0
Sum	0	-405

Ubetalte fellesutgifter følges opp med betalingsvarsler og eventuelt oversendelse til inkasso.

Note 11 - Innskutt egenkapital

	2023	2022
Borettsinnskudd	-2 394 200	-2 394 200
Andelskapital	-800	-800
Sum	-2 395 000	-2 395 000

Note 12 - Borettsinnskudd

Leil.nr	Antall leiligheter	Boretts-innskudd		Husleie pr. 01.01.2023	Husleie pr. 01.01.2022	Andel fellesgjeld pr 31.12.2023
1	1	274 900		4 902	4 902	324 071
2	1	359 900		4 983	4 983	329 427
3	1	224 900		3 958	3 958	261 645
4	1	279 900		4 902	4 902	324 071
5	1	299 900		4 983	4 983	329 427
6	1	234 900		3 958	3 958	261 645
7	1	359 900		4 839	4 839	319 885
8	1	359 900		3 866	3 866	255 612
	8	2 034 300		36 390	36 390	2 405 784

Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
Org. nr. 978 623 921

Noter til regnskapet

Note 13 - Pantelån

	2023	2022
Lån DNB Bank ASA	2 405 784	2 461 284
Sum	2 405 784	2 461 284

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:		DNB Bank ASA
Formål:		Utbedring
Årstall:		2020
Løpetid:		25 år
Nedbetaling		Annuitet
Rentebetingelser pr.	31.12.2023	6,50 %
Avdragsbeting., økning pr. år i %		2,27 %
Avdragsbeting., gj.snittlig økn. pr.år		231,- pr. andel
Opprinnelig gjeld:		2 612 689
Opptak av nytt lån		
Restlån	01.01.2023	2 461 284
Betalte avdrag i år:		-55 501
Restlån	31.12.2023	2 405 783
Påløpne avdrag pr.	31.12.2023	
Langsiktig gjeld pr.	31.12.2023	2 405 784

Note 15 - Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Leverandørgjeld	-487	0
Påløpne rentekostnader	-13 281	-9 913
Påløpne honorarer	0	0
Sum	-13 768	-9 913

Ordinær generalforsamling for Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
26. februar 2024, kl 18.30 via Teams.

1. Konstituering

-Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
-Til sekretær ble Nina Jahreie Tresselt valgt.
-Til møteleder ble Nina Jahreie Tresselt valgt.
-To personer til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder og sekretær:
Erik Jönsson og Celina Øier

-Opptak av navnefortegnelse:

Andel nr 1	Maria Victoria Cobena Serrano
Andel nr 2	Erik Jönsson
Andel nr 3	Elage Abdou Mbakhane Wade
Andel nr 4	Maja Sklet Johansen og Fredrik Bentdal, *ikke frammøtt*
Andel nr 5	Henrik Meberg-Hansen og Carlota F. De La Cansela Sardina
Andel nr 6	Celina Øier og Simon Allert Kristensen
Andel nr 7	Espen Stokke og Lene Tjomsås, *ikke frammøtt*
Andel nr 8	Lene Rudbak, *ikke frammøtt*

Til sammen 5 stemmeberettigede i forhold til fremmøtte og fullmakter.

Fra forretningsfører møtte Nina Jahreie Tresselt.

-Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne innkalling til generalforsamling.

VEDTAK: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR ÅR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Det foreslås at årsresultatet overføres balansen til konto for egenkapital.

VEDTAK: Godkjent

4. BUDSJETT FOR 2024

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til etterretning. Vedtatt av styret høsten 2023

5. SAKER TIL BEHANDLING

1. Nye avtaler for internett
VEDTAK:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere ny felles avtale om internett.

6. VALG AV STYRE

A) Erik Jönsson ble valgt ved ordinær generalforsamling i 2022 og er på valg i år.

Som kandidat stilte: Carlota Fernandez de la C. Sardina(2 år)
VEDTAK: Godkjent

B) Styremedlemmer

1. **Elage Abdou Mbakhane Wade** ble valgt ved ordinær generalforsamling i 2022 og er på valg i år.

Som kandidat stilte: Victoria C. Serrano (2 år)
VEDTAK: Godkjent

2 **Carlota Fernandez De La Cancela Sardi** ble valgt ved ordinær generalforsamling i 2024 og er ikke på valg i år. Hun er imidlertid valgt til ny styreleder og nytt styremedlem velges for den gjenværende perioden.

Som kandidat stilte: Simon Allert Kristensen (1 år)
VEDTAK: Godkjent

Styret har nå denne sammensetningen:

Styreleder: Carlota Fernandez de la Cansela Sardina
Styremedlem: Victoria Cobena Serrano
Styremedlem: Simon Allert Kristensen

Generalforsamlingen ble hevet kl.19.40

Protokollen godkjent av undertegnede.

protokollvitne
Erik Jönsson
Oslo 2024-05-06

protokollvitne
CELINA ØIER
OSLO 08/05-24

ÅRSBERETNING FOR 2023

FOR BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE 44

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder:	Erik Jönsson
Styremedlemmer:	Carlota Fernandez De La Cancela Sardi
	Elage Abdou Mbakhane Wade

Boligselskapet har ingen ansatt. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av ansatte og styremedlemmer.

1. ORGANISERING AV BOLIGSELSKAPET

Møter:
I tillegg til e-postkorrespondanse er det avholdt 3 styremøter i løpet av styreperioden.

Overdragelser og fremleier:
Styret har behandlet og godkjent 3 overdragelse i 2023. Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Virksomhetens art:
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsførsel og revisjon:
Borettslagets forretningsfører er Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO. Borettslagets revisor er Nordstrand Revisjon v/ Harald Messel, Storåsveien 5, 1169 OSLO.

Forsikring:
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid er forsikret for riktig beløp. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkning på bygninger; for eksempel ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av nybygg av samme standard og størrelse.

Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte andelseier.

Eiendommen:
Borettslaget består av 8 andeler.
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer : 228/486/seksjon nr 3-10.
Med borettslag forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet borett til bruk av bolig i eiendommen.
Borettslaget forurenser ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligselskap.

HMS:
Forskrift om systematisk helse-miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlig.
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning.
Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

2. STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET SOM GIKK

1. Styret har holdt dugnad inklusive maling av trapp.

2. Borettslaget har støttet Sameiet i å håndtere og melde inn skader grunnet frost.

3. Oppdatert fordeling av bodplassene på loftet slik at alle leiligheter har noe plass på loftet. Dette for å unngå like raskt behov å pusse opp kjeller der det er risiko for fuktskader. Ny fordeling ble laget med identifisert minst mulig endring.

4. Det har vært en vurdering å utbedre ringeklokkesystem samt maling av vinduskarmene innendørs.

5. Det har vært stikkprøver for ventilasjonssystemene.

3. REGNSKAP OG ØKONOMI

Økonomi:
Driftsoversikten viser en negativ endring i disponible midler på kr 38.149,-.
Disponible midler beløper seg til kr 438.234,- pr. 31.12.23 og borettslaget har en god likviditet.

Styret foreslår at resultatet på kr 17.352,- pr. 31.12.23 føres mot egenkapitalen.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet.
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Honorar til styremedlemmer:
Det er ikke utbetalt honorar til styret i år 2023.

Oslo, den 29. januar 2023

Carlota Fernandez De La Cancela Sardi



Erik Jönsson



Elage Abdou Mbakhane Wade



Ordinær generalforsamling for Borettslaget Thorvald Meyersgate 44
19. juni 2023, kl 18.30 i bakgården i Thorvald Meyersgate 44.

1. Konstituering

-Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
-Til sekretær ble Nina Jahreie Tresselt valgt.
-Til møteleder ble Nina J. Tresselt valgt.
-To personer til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder og sekretær:
Erik Jonsson og Celina Øier

-Opptak av navnefortegnelse:

Andel nr 1	✓	Maria Victoria Cobena Serrano ✓
Andel nr 2	✓	Erik Jönsson
Andel nr 3		Elage Abdou Mbakhane Wade
Andel nr 4		Ramin Zare
Andel nr 5	✓	Henrik Meberg-Hansen og Carlota F. De La Cansela Sardina
Andel nr 6	✓	Celina Øier
Andel nr 7		Espen Stokke og Lene Tjomsås
Andel nr 8		Stine Mari Røverdatter

Til sammen 4 stemmeberettigede i forhold til fremmøtte og fullmakter.

Fra forretningsfører møtte Nina Jahreie Tresselt.

-Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne innkalling til generalforsamling.

VEDTAK: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR ÅR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2022

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Det foreslås at årsresultatet overføres balansen til konto for egenkapital.

VEDTAK: Godkjent

4. BUDSJETT FOR 2023

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til etterretning. Vedtatt av styret høsten 2022

5. SAKER TIL BEHANDLING

1. *Situasjon med søppel i bakgården*

VEDTAK: De som har funnet opp bolig, mår nå fjernet avfallet. Saken er lukt.

2. *Alternative kommunikasjnsmåter for å sikre at informasjon når fram til alle.*

VEDTAK: Det innhentes e-postadresse og telefonnummer for samtlige eiere.

6. VALG AV STYRE

A) Erik Jönsson ble valgt ved ordinær generalforsamling i 2022 og er ikke på valg i år.

B) Styremedlemmer

1. **Elage Abdou Mbakhane Wade** ble valgt ved ordinær generalforsamling i 2022 og er ikke på valg i år.

2 Sara Hambro ble valgt i år 2021, men flyttet våren 2022.Celina Øier ble valgt for den gjenværende styreperioden fram til 2023 og er på valg i år.

Som kandidat stilte: Carlota Fernandez (2 år)
VEDTAK: Godkjent

Styret har nå denne sammensetningen:

Styreleder: Erik Jönsson
Styremedlem: Elage Abdou Mbakhane Wade
Styremedlem: Carlota Fernandez

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.15

Protokollen godkjent av undertegnede.

protokollvitne protokollvitne



Til generalforsamlingen i **BRL THORVALD MEYERSGATE 44 AS**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Org.nr. 958 246 595 MVA

Konklusjon
Vi har revidert **BRL THORVALD MEYERSGATE 44'** årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av det resultater for det avsluttende regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Oslo, 15. februar 2024
Nordstrand Revisjon AS

Harald Messel
Statsautorisert revisor

Storåsveien 5, 1169 Oslo. Telefon: 22 62 24 55. Telefax: 22 62 54 51. Kontonr. 5063.05.15308

OLE-PETTER ALFSTAD
Registrert revisor
Direkte: 48 09 07 85
opa@getmail.no

HARALD MESSEL
Registrert revisor
Direkte: 48 08 78 90
harald.messel@getmail.no

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE 44

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

1 Innledende bestemmelser

1 *Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Thorvald Meyersgate 44. Lagets forretningskontor er i Oslo Kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

2 *Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

3 *Diskriminering*

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

1 *Andeler*

Borettslaget består av 8 andeler, pålydende kr 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

2 *Eierskifte*[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

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

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

3 *Forkjøpsrett*[4]

Det gjøres unntak for Borettslovens §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler

3 Bruk av andelen

1 *Andelseiers rett til bruk*

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

2 *Overlating av bruk til andre*

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

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

Utover dette kan en andelseier i alle tilfelle med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

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

Andelseier har rett til å overlate bruken av hele boligen til andre i kortere perioder (på dags- eller ukesbasis) dersom styret har godkjent dette, og dersom dette ikke er til ulempe for andre beboere. Styret skal informeres om slik fremleie hver gang det forekommer.

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

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

4 Bruksrett og vedlikehold

1 *Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

2 *Andelseierens vedlikeholdsplikt*[5]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, bad inklusive fliser, membran, og varmekabler, samt verandadører. Plikten gjelder ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier. Andelseieren må forholde seg til gjeldene lover og regler for utførelse av arbeidene. Alle maskiner som bruker vann må innstalleres på fagmessig måte. Arbeider som kan få konsekvenser for borettslagets fellesareal må meldes skriftlig til styret slik at styret kan påse at arbeidene blir utført etter gjeldende lover og på en måte som ikke vil forvolde skade på fellesareal.

Andelseier har meldeplikt til styret dersom han/hun oppdager skader eller forhold som kan medføre skader. Dette skal skje i skriftelig form til styret så raskt som mulig.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

3 *Borettslagets vedlikeholdsplikt*[6]

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

Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall beslutte at det skal gjennomføres større felles vedlikeholdstiltak – altså også på områder som er andelshavers ansvar som f.eks rehabilitering av badene. Den som har ønske om å rehabilitere, for eksempel eget bad, anbefales derfor å ta kontakt med styret for å høre om det er planer om å fremme forslag om felles rehabilitering.

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

4 *Bygningsmessige arbeider*

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

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

5 *Husdyrhold*

Andelshaveren har rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret.

5 Felleskostnader

1 *Fordeling og inndriving*

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

2 *Panterett*

---

[5] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[6] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[7] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

1 *Salgspålegg*

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

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

2 *Fravikelse*

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

7 Generalforsamling

1 *Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

2 *Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

3 *Fullmektiger og rådgivere*

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

[7] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

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

4 *Habilitet*

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

5 *Innkalling til generalforsamling*

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

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

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

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

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

6 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7 *Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

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

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

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

8 *Styremedlemmer*

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer.[8] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

9 *Styrets oppgaver og myndighet*

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

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

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

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

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

10 *Forretningsfører*

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

11 *Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører*

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

12 *Misbruk av posisjon i laget*

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

8 Diverse

[8] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

1 *Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Det kreves at alle andelseiere har gyldig innboforsikring.

Styret skal alltid vedta hvorvidt borettslagets forsikring skal benyttes. Dersom borettslagets forsikring skal benyttes skal også styret avgjøre hvem som skal utføre utbedringsarbeidet. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

2 *Revisjon*

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

3 *Aksept av borettslagets vedteker, husordensregler vedtak*

Andelseier plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter, husordensregler og vedtak som fattes av styret eller generalforsamlingen.

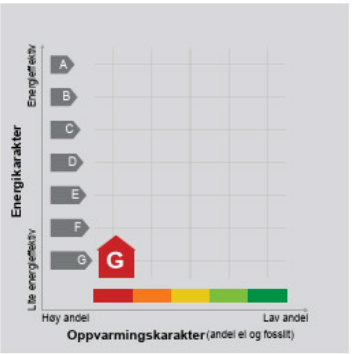
4 *Endring av vedtekter*

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

Oslo, den 12 juni 2013

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 44A
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	486
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80577079
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-66320
Dato	13.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 949 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 949 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montering tetningslister**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET THV. MEYERSGATE 44 A

1. Beboerne forplikter å følge offentlige påbud/forbud som f.eks. gjeldende brannforskrifter. Videre plikter beboerne å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler for borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/andelseiere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/andelen.
Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.
Når en representant for styret mer enn 3 ganger må påkalle andelseiers oppmerksomhet ved brudd på husordensreglene, belastes et gebyr på kr. 3.000,- fra borettslaget til andelseier.

2. Beboerne plikter a å ta hensyn til og å verne om borettslagets bygning og fellesareal.

3. Det er ikke lov å tørke tøy på loftet. Det er ikke tillatt i riste, lufte og banke tepper og sengetøy på balkonger, i trappeoppganger eller vinduer.

4. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

5. Beboerne må alltid ta hensyn til sine naboer. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheter og fellesareal. Innenfor dette tidsrom må det ikke foregå drilling, hamring, høy musikk etc. Hvis det er nødvendig å gjennomføre støyende virksomhet utover nevnte tider, skal øvrige beboere varsles i god tid.

6. Fotballsparking, o.l. må ikke foregå innen borettslagets område.

7. Bygningsmessige forandringer i leiligheter som f.eks. fjerning av vegger, utskifting av vinduer, balkong- og entredører må godkjennes av borettslagets styre. Styret star ansvarlig ovenfor Oslo Bygningskontroll i slike saker.

8. Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

9. Kjøring i borettslagets område må foregå med særlig forsiktighet.

10. Det er ikke adgang til å parkere biler eller motorsykler innen borettslagets område uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppgangen.

11. Henvendelser til styret angående klager på ikke overholdte ordensregler må skje skriftlig.

12. Husordensregler kan kun endres på generalforsamlingen.

13. Oppgangen er vår eneste rømningsvei og det skal derfor ikke settes brennbart materiale som sko, søppel eller annet utstyr som kan hindre rømning der.

14. Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for den enkelte andel til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i borettslaget.

15. Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i fellesareal, kjeller eller på loft.

Oslo 5. desember 2012

Thorvald Meyers gate 44A

Nabolaget Schous plass - vurdert av 226 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	13 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	28 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	10 min

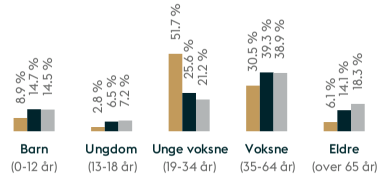
Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.6 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	1 min 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	3 min
Grïnerhagen - ballbane 3	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	3 min
EVO Grünerløkka	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

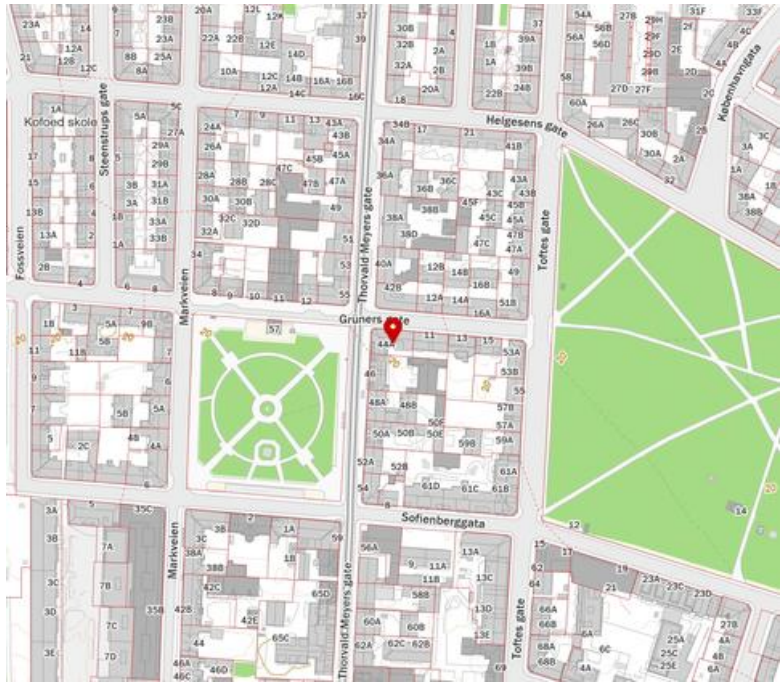
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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 2024

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: 64-0006/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thorvald Meyers gate 44A 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 486 (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