NORDVIK

Korsgata 27B

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Korsgata 27B – vender i sin helhet mot indre gårdsrom

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
41 Om boligen
56 Nabolagsprofil
58 Tilstandsrapport
80 Egenerklæringsskjema
86 Andre vedlegg
137 Kontaktinfo
140 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143 Forbrukerinformasjon om budgivning
144 Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.05.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende & delikat 2(3)-roms m/ balkong |God takhøyde på 2,6m |V.vann & internett inkl. |Rolig & usjenert beliggenhet

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**9 605,-**
Totalpris	**5 267 910,-**
Fellesgjeld	**358 305,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 718,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1878**
Eierform	**Andel**

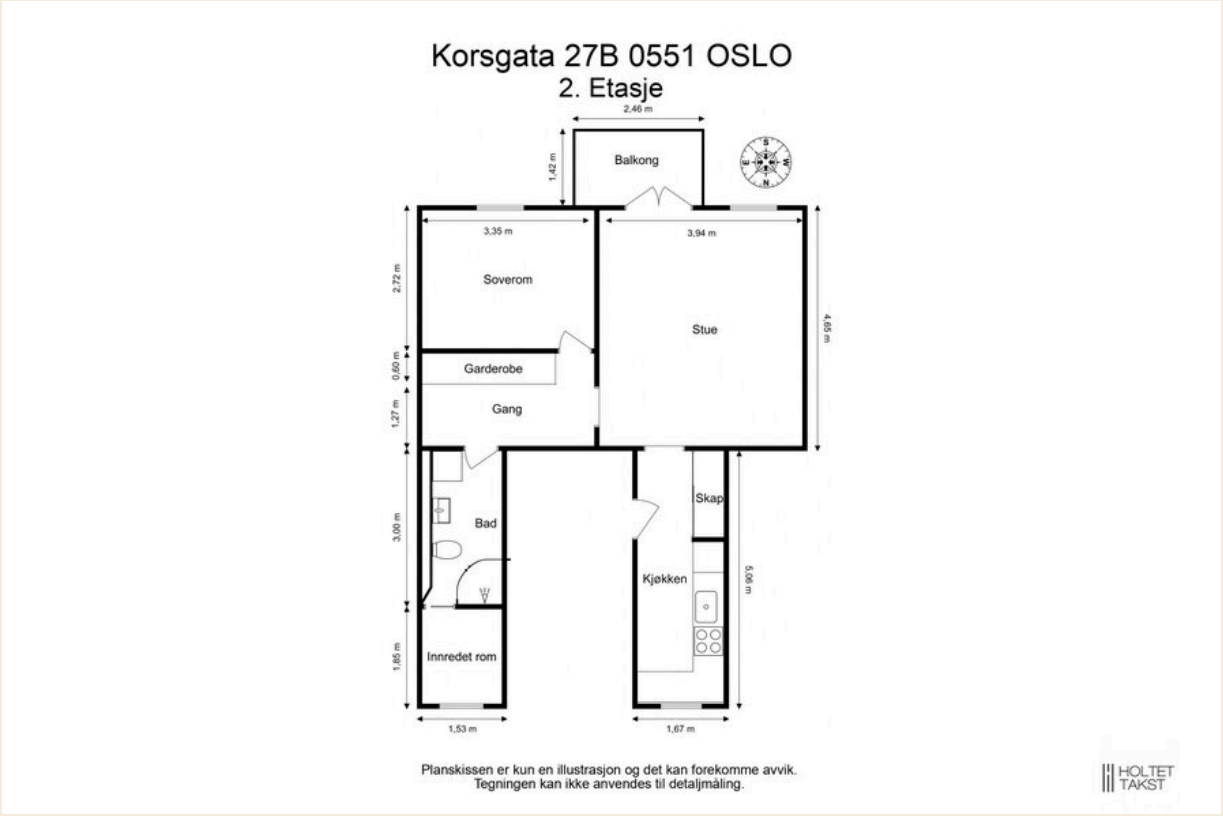
Kort fortalt

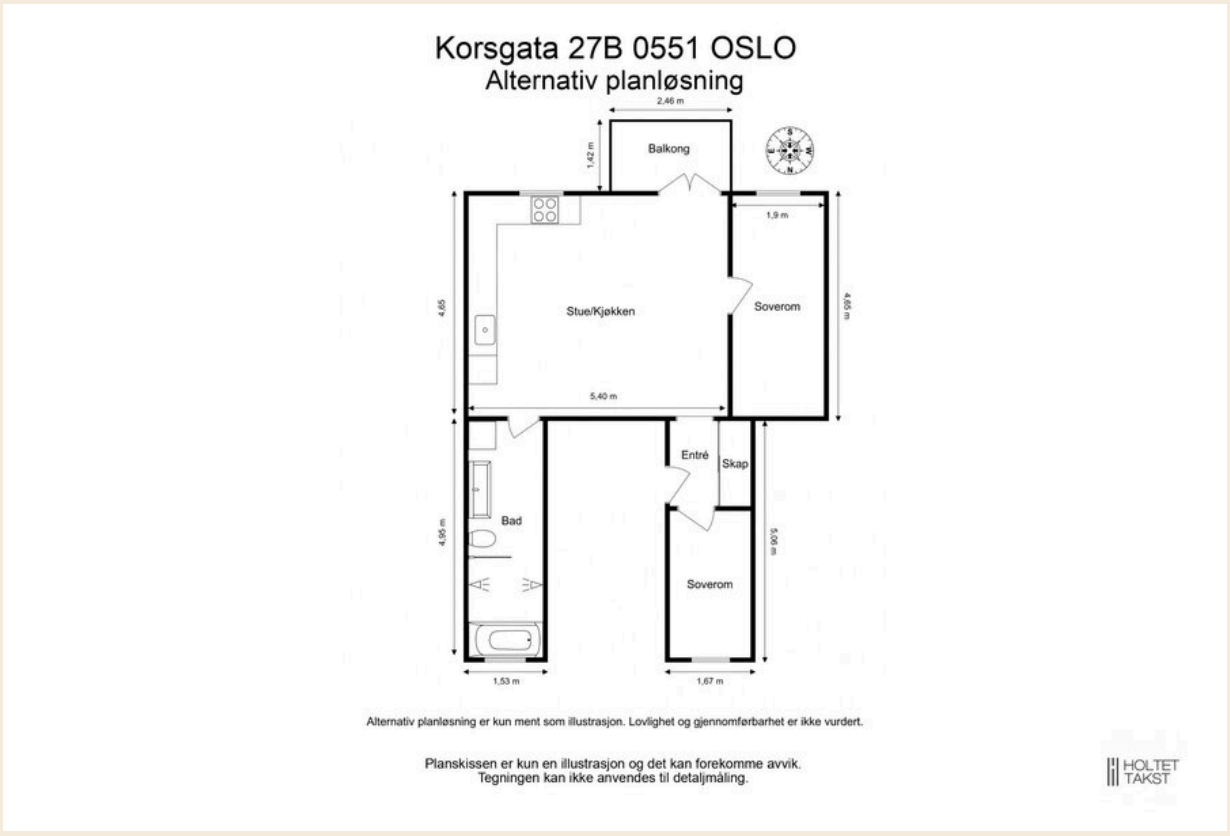
Velkommen til Korsgata 27B! En gjennomgående og sjarmerende 2-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten har en god planløsning med entré, romslig stue, separat kjøkken, soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm. Leiligheten er malt i delikate og tidsriktige farger, og de store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys inn i leiligheten. Boligen vender mot indre gårdsrom, noe som gir en usjenert og rolig beliggenhet - samtidig som du har svært kort vei til alt byen har å by på.

-Balkong på 4 kvm
-Usjenert beliggenhet vendt mot indre gårdsrom
-Varmtvann og internett inkl.
-God takhøyde på 2,6m
-Ingen dokumentavgift
-Kort vei til parker, kollektivtransport, restauranter og kafeer

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 54 kvm














HÉLÈNE
URI
























Oskar und der nicht bissige Drache
Ute Krause







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0190/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Korsgata 27B - vender i sin helhet mot indre gårdsrom, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 27 i Nedre Løkka Borettslaget, org.nr. 984626975

Selger
Mette Staff Mestl

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
358 305,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 258 305,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 225,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 605,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 105,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 267 910,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 277 410,- (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
1878

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten har et samlet bruksareal på 54 m², hvorav 52 m² er internt bruksareal og 2 m² er ekstern bod. I tillegg er det oppmålt bod i krypkjeller på 3 m² som ikke er måleverdig areal.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innredet rom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i krypkjeller på ca. 3 m².

Standard
Entré
Velkommen inn! Entréen ligger praktisk til mellom kjøkkenet og stuen, og har garderobeskap med skyvedører som gir god plass til yttertøy og sko.

Kjøkken
Sjarmerende og lyst kjøkken med malte fronter i heltre

eik og benkeplate i eik finér. Kjøkkeninnredningen er oppgradert i perioden 2024-2026, med overflatebehandlede/renoverte fronter og nyere hvitevarer. I 2024 ble det installert ny vask, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og avtrekksvifte. Det ble i tillegg montert vannstopper og komfyrvakt i 2026. Kjøkkenet har gode arbeidsflater for matlaging og rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap.

Stue
Delikat og hyggelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god størrelse og er enkelt å møblere med både sofakrok, spiseplass og øvrig møblement. De lyse veggflatene og det pene gulvet gir rommet et tidløst uttrykk. Den synlige teglsteinsveggen gir stuen særpreg og tilfører rommet ekstra sjarm. Her er det god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong som vender mot rolige omgivelser. Balkongen er 4 kvm og ligger skjermet til vendt mot indre gårdsrom. Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill. Selger opplyser at det er sol på balkongen fra ca. kl. 11-12 og frem til rundt kl. 18. Det tas forbehold om at solforholdene kan påvirkes av vegetasjon, herunder busker og trær som skjermer for solen.

Soverom
Lunt og innbydende soverom malt i delikate farger. Rommet vender mot sør i rolige omgivelser og har plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. I gangen mellom soverommet og badet er det etablert et praktisk garderobeskap, som gir rikelig med oppbevaringsplass til klær, sko og annet man ønsker å ha lett tilgjengelig.

Bad
Flislagt bad fra 2005 med elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak. Badet er innredet med servant med underskap, speil, toalett og dusjsone med innfellbare dusjdører. Høsten 2024 ble det lagt ny membran i sluk i dusjen. Det er opplegg for vaskemaskin, samt innfelte hyller i veggen som gir praktisk oppbevaringsplass til baderomsartikler og annet man ønsker å ha lett tilgjengelig.

Innredet rom
Det innredede rommet brukes i dag som barnerom, men egner seg også godt som kontor, hobbyrom eller ekstra oppbevaringsrom.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026:
-Installert vannstopper på kjøkken av Aik VVS AS.
-Ny komfyrvakt.
-Nye lamper og utbedret ledning til soverom.
-Utjevnet gulv i rom innenfor bad, ny skyvedør og lister.
-Fjernet vegg foran teglsteinsmur.
-Montert speilskyvedør i entré.

2024:
-Det ble lagt ny membran i sluket i dusjen.
-Termostaten til varmekablene på badet ble skiftet.
-Montert veggplater på skaprekke og ny dør til soverom.
-Renovert kjøkkeninnredning: ny vask, platetopp, avtrekksvifte, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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:
Håndverkerfirma Sahlstrøm Consulting oppgraderte bad i 2005 i regi av tidligere eier. Det ble gjort ny struktur for bad, rør i rør oppsett. Ny membran og fliser over membran. Elektriker la ut uttak for spotlights i taket. Baderomsinnredning ble montert av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny membran ble lagt i sluk i dusjen høsten 2024

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?
Nei
Eventuell kommentar: Pipene har blitt sjekket og forbedret av borettslaget da tidligere eiere bodde i leigligheten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren, utført mai 2026. Soverom: Lagt opp ny føringsvei til lampe, satt opp med trådløs styring til soverom. Gang: Satt opp ett nytt lampepunkt i gang og byttet gammel lampe på gammel punkt til ny på punkt. Stue: satt opp en stuebordslampe over stuebord, satt opp med trådløs styring. Satt opp en ny lampe over spisebord i stue, trådløs styring. Kjøkken: komfyrvakt,

fjernet gammel teknisk stikk og satt opp en ny konfyrvakt på punkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia 19.10.2023, mens tidligere eier bodde der.

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: Aik vvs as 27.08.2024 Byttet vann og avløpsrør på kjøkkenet, testet og kontrollert rørleggerarbeid, ingen lekkasje. Aik Vvs AS 05.05.2026 Levert og montert dobbel watergouard lekkasjesikring komplett med sensor og strømledning DN15-1/2 med nrf: 1454411. Testet og kontrollert ved montering.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen fliser i dusjsonen var løse og ble festet på nytt. Fem fliser med sprekker på baderomsgulv som ble byttet ut.

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: Fuktproblemer i kjelleren tidligere, utbedret i regi av borrettslaget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Feil på lyskilde til soverom, utbedret av elektriker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv i stue og på soverom, ikke oppstått sprekker eller setningsskader nylig.

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.
Ja
Beskriv: Det ble observert sølvkre i boretsslagets oppgang og noen få i leigligheten på badet og kjøkkenet for ca 1 år siden. Borettslaget satt ut feller, ikke blitt observert noen verken i oppgang eller leiligheten i nyere tid. Rotter i bakgården, men ikke blitt observert eller oppstått problemer i leilighetsbygget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 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? Arealer oppført i takstrapport.

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
Eventuell kommentar: Bygningsarbeid på nærliggende bygninger, minimalt med lyd kan høres til boligen.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

_____

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

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2014 og brann- og lydklassifisert entrédør B30/Rw43dB.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong utført i stål eller lignende dekket med terrassebord. Rekkverk er målt til ca 101 cm. Balkongen er målt til ca 4 kvm og balkongen er Sørvendt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 60mm fra hjørne til hjørne.
Ca 35mm innenfor 2 meter.

Stue

Ca 80 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 55 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Overflater
Det er registrert enkelte glipper og skader i laminatgulv. Det er også registrert noe knitring/knirk i gulv ved bruk. I himling er det registrert riss/skjøter og stedvise overflateavvik etter tidligere arbeider. Forholdene vurderes som lokale overflateavvik.
Konsekvens/tiltak: Forholdene har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning. Knitring/knirk kan ha sammenheng med underlag, skjøter eller bevegelse i gulvkonstruksjonen. Lokale utbedringer kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidig overflateoppussing.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skyvedør mellom bad og innredet rom er montert noe skjevt. Døren lukker ikke helt tett mot karm/anslag, og det er synlig lysåpning mellom rommene.

Enkelte dører tar også litt i karm.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Døren bør justeres eller remonteres for bedre tilpasning mot karm/anslag. Forholdet vurderes i hovedsak som et bruksmessig avvik.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er registrert misfarging, svertesopp og enkelte riss/sprekker i fuger. Det er også observert ujevne flisoverflater og stedvise overflateavvik. Forholdene vurderes som avvik ut fra alder, utførelse og forventet tilstand.
Konsekvens/tiltak: Fuger og overflater bør rengjøres, kontrolleres og vedlikeholdes. Løse eller skadde fuger og lokale overflateavvik bør utbedres ved behov. Ved fremtidig oppgradering anbefales det at våtrommets oppbygning vurderes samlet.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert bom/hullyd under enkelte gulvfliser. Fuger rundt slukrist er stedvis vasket ut, og det er registrert skade på én flis ved sluket. Enkelte fuger har misfarging som kan fremstå som saltutslag. Eier opplyser at fugene er forsøkt frisket opp. Det er videre usikkerhet knyttet til om høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel tilfredsstiller anbefalte løsninger fra byggeperioden. Membranens oppkant kan ikke verifiseres visuelt.
Konsekvens/tiltak: Bom under fliser, skadet flis og utvaskede fuger bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov. Forholdene kan over tid gi økt risiko for videre skadeutvikling i fliser og fuger. Misfarging/saltutslag bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Begrenset høydeforskjell ved terskel kan gi redusert sikkerhet mot vann som ledes ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er også begrenset tilgang til rørskap/inspeksjonsluke grunnet plassering av servantinnredning. Toalettsete er skadet, og nedtrekksmekanisme har en noe utradisjonell utførelse. Speilet har knust hjørne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Det anbefales tiltak for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Begrenset tilgang til rørskap bør utbedres ved fremtidig oppgradering.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Det er påvist andre avvik:. Vannskap/rørskap er ikke besiktiget. Det er heller ikke registrert synlig siklemikk/lekkasjevarsling fra rørskap. Dette begrenser kontrollen av koblinger, fordelere og eventuell lekkasjesikring.
Konsekvens/tiltak: Eventuell lekkasje i rørskap kan være vanskelig å oppdage tidlig. Adkomst til rørskap og eventuell lekkasjevarsling bør kontrolleres og utbedres ved fremtidig arbeid eller oppgradering av baderomsinnredning.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.
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.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet
HMS.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Alt av hvitevarer på kjøkkenet som ovn, kjøleskap og oppvaskemaskin
-Vaskemaskinen på badet kan følge med dersom det er ønskelig (ny 2024)
-Skapene i gangen og hyllen på veggen i stuen følger med
-Gardinstenger i taket kan også følge dersom det er ønskelig
-Følgende taklamper medfølger: to i stuen, én i inngangen, to i mellomgangen, én på det lille rommet innenfor badet, samt lyspæren på soverommet. Lampeskjermen på soverommet og de to taklampene over kjøkkenet ved vinduet medfølger ikke.

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
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
Oppvarming skjer via elektrisitet og bygget har sentralanlegg for varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 029,8 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 718,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, renovasjon/søppelhåndtering, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader: 3.397,-
Lånekostnader lån 2: kr 2.837,-
Internett: 384,-
Dugnad/vedlikehold: 100,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 298 452,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 193 808,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Nedre Løkka borettslag består av 47 leiligheter.
- Forretningsfører Solibo
- Revisor KPMG

Oppsummering av styrets arbeid april 2025–april 2026

Styret har arbeidet omfattende med å øke leieinntektene fra forretningslokalene, blant annet ved utleie til nye leietakere og endring av eksisterende kontrakter til markedspris. Dette har gitt borettslaget høyere inntekter, og styret bestemte før jul at husleia for andelseierne ikke øker.

Styret har fulgt opp nabovarsler om bygging fra Korsgata 29 og Thorvald Meyers gate 68, og har sendt tilsvar innen frist. Styret holder også presset oppe i forbindelse med den varslede utbyggingen i TMG 68, blant annet med klage til kommunen og purringer på klage.

Rotteproblemet i bakgårdene er fulgt opp gjennom kontakt med eier av matbodområdet i TMG 68, eier av gården der restauranten Jimmy's holder til, Mattilsynet, Bydelsoverlegen, Bydelen og lokal presse. Resultatet er at eieren i TMG 68 har fått pålegg om å rydde opp.

Styret har gjennomført vårdugnad i mai og høstdugnad i oktober 2025, med arbeid i bakgårdene, fellesområder og kjeller. Det er også fulgt opp diverse blikkenslagerarbeid, tak- og pipeskader, rensing av takrenner, fjerning av farlige greiner og mindre reparasjoner av mursokkelen mot Korsgata.

Gjennom året har styret gjort diverse vaktmesteraktig arbeid, fulgt opp rørleggerarbeid, elektrikerarbeid, søppelkonteinere, internett-tilbud, avrenning i verandaene til loftsleilighetene og salg av en el-lastesykkel borettslaget ikke trenger lenger.

Styret har også jobbet med brannsikring, fulgt opp leietakere av forretningslokalene, forberedt generalforsamling, kommunisert med andelseiere og forsikringsselskap om skader, og fått vurdert ansvarsfordelingen knyttet til blant annet lekkasjer fra bad.

I tillegg har styret arbeidet med midlertidige og permanente løsninger for defekte og utdaterte lamper i oppgangene, innhentet priser på nye lamper og begynt installering i samarbeid med elektriker.

Trærne i bakgårdene er sjekket av fagfolk, og noen trær måtte felles, mens andre måtte kuttes. Styret har også hatt mye kommunikasjon med Solibo, borettslagets forretningsfører, og noen fra styret har deltatt på kurs i regi av Solibo.

På årsmøtet for 2026 ble muligheten for salg av ett eller flere næringslokaler tatt opp, med bakgrunn i et ønske om å styrke borettslagets økonomi. Det ble ikke fattet vedtak i saken, men årsmøtet tok den til orientering. Styret vil fremover prioritere andre og mer presserende oppgaver, men saken anses ikke som endelig lukket.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon. Anmodning om utlysning sendes USBL.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 358 305,-pr. 26.05.2026

Lån 1 - Informasjon om lån -
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1211.63.59845
Nominell rente (flyt): 5,20 %
Innfrielsesår: 2055
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.05.2026: kr 24 358 874

Andel av saldo: 0
IN-ordning: Ja

Lån 2 - Informasjon om lån -
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.84.50867
Nominell rente (flyt): 5,20 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.05.2026: kr 15 997 001
Andel av saldo: kr 358 305
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 425,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 336 561,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et underskudd på kr. 1 276 650,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93402887

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 643 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her får du en svært populær og sentral beliggenhet på Grünerløkka, med nærhet til alt av fasiliteter og servicetilbud som forretninger, dagligvare, kaféer, restauranter, treningssentre og offentlig kommunikasjon. Her bor du i en rolig enveiskjørt gate rett ved Markveien, som byr på flere hyggelige nisjeforretninger, kafeer, restauranter og Vinmonopolet.

Området byr på et pulserende byliv med et bredt utvalg av restauranter, kaféer, butikker, kino og kulturtilbud – samtidig som du har flotte turmuligheter i grønne omgivelser rett utenfor døren. I umiddelbar nærhet finner du hyggelige serveringssteder med uteservering, dagligvarebutikker og treningssentre. Grünerløkka er kjent som en av Oslos mest levende bydeler, med yrende folkeliv, grønne parker og et mangfold av nisjebutikker og spisesteder. I nærområdet ligger populære steder som Tim Wendelboe, Delicatessen og Villa Paradiso, samt kultur- og utelivsscener som Parkteatret og Blå.

I tillegg til Grünerhagen park har du kort vei til flere av byens mest populære grøntområder, som Sofienbergparken, Birkelunden og Olaf Ryes plass. Kuba byr også på fine uteområder for solrike dager, og Botanisk hage - en av Oslos vakreste parker - ligger innen behagelig gangavstand. I Birkelunden arrangeres det jevnlig markeder og kulturaktiviteter.

Akerselva ligger like ved og byr på flotte turstier som strekker seg fra sentrum til Maridalen og videre inn i Nordmarka - perfekt for rekreasjon året rundt. På den andre siden av elven finner du Vulkan, et moderne og kreativt område med Mathallen som naturlig samlingspunkt. Her finnes et bredt utvalg av serveringssteder, samt hoteller, treningssentre og populære konsepter som BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket og Fyrhuset Kuba. For treningsinteresserte finnes både EVO og SATS i nærområdet. Oslo sentrum nås enkelt til fots eller med sykkel.

Kun fem minutters gange unna ligger Ringnes Park Senter med et variert tilbud av butikker og tjenester, blant annet dagligvare, treningssenter, apotek, blomsterbutikk, bakeri og kino. Området har svært gode kollektivforbindelser, med både trikk og buss i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen.

Boligen ligger sentralt til mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sagene og Alexander Kiellands plass, alle innen kort gangavstand. Ved sistnevnte finner du Kiellands Hus med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Den populære Tranen ligger også i nærheten og er kjent for sine gode bakeri- og pizzatilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for følgende:
-Rehabilitering av bakbygning datert 1980
-Bakbygning: Rehabilitering + innredning av tørkeloft til loftsleilighet samt restaurering av alle eksisterende bad, datert 2005
-Oppføring av balkonger, datert 2015
-Utskifting av vinduer og dører, datert 2024

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Soverommet er gjort mindre, det er etablert gangareal. Entréen/adkomsten er endret mot kjøkkensiden og badet fremstår kortere enn vist på tegningene. Det er også etablert et rom innenfor badet som ikke fremgår av byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2366). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Pågående byggesaker -

Korsgata 29 - oppføring av ny bakgårdsbygning i en etasje, opprusting av bakgård , fjerning av ett tre
Saksnummer 2026/00601 - Byggesak
Mottatt sak 19.01.2026
Status Under behandling

Korsgata 29 - oppdeling av leiligheter, bruksendring, etablering av takterrasse og takvindu
Saksnummer 2025/13527 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202553909
Status Igangsettingstillatelse gitt

Korsgata 25 D - bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/05782 - Byggesak
Mottatt sak 10.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202313740
Status Tillatelse til endring gitt

Korsgata 25 A-C - oppdeling av leiligheter i 2. og 3. etasje, innvendige endringer og etablering av balkonger
Saksnummer 2025/20728 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2025
Status Rammetillatelse gitt

Korsgata 25 A - forhåndskonferanse - Bruksendring - Fasadeendring - Oppdeling av boenheter
Saksnummer 2025/07728 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554446
Status Under behandling

Markveien 56 B - oppdeling av leilighet til to boenheter
Saksnummer 2025/08531 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202313562
Status Under behandling

Leirfallsgata 10 A - bruksendring av lokale i 1. etasje til bolig - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer 2025/07059 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202550044
Status Under behandling

Thorvald Meyers gate 81 A - tilkobling av vannrør for sprinkleranlegg
Saksnummer 2026/04369 - Byggesak
Mottatt sak 17.04.2026
Status Under behandling

Korsgata 30B - oppføring av 4 balkonger mot bakgård
Saksnummer 2026/01685 - Byggesak
Mottatt sak 13.02.2026
Status Under behandling

Markveien 54 - bruksendring av loft og fasadeendring bolig (gammel lov)
Saksnummer 2025/08210 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 200802420
Status Under behandling

Thorvald Meyers gate 73 B - bruksendring fra loft til en bolig - Oppføring av takterrasse
Saksnummer 2025/09394 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201705076
Status Under behandling

Thorvald Meyers gate 68 - oppføring av bolig og næringsbygg - Klage mottatt 2025/04458
Saksnummer 2025/08496 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202316789
Status Rammetillatelse gitt 11.04.2025
Det er søkt om oppføring av et boligbygg på eiendommen. Boligbygget har kjeller og fem etasjer. Det etableres sykkelparkering, boder, teknisk rom og lager i kjeller, felles inngang med gjennomgang til gårdsrom, oppstillingsplass for rullestol, barnevogn o.l., avfallsrom og to bevertningslokaler i 1. etasje, og totalt 18 boliger i byggets øvrige etasjer. Det opparbeides felles uteoppholdsarealer og avkjørsel ifm. tiltaket.

Markveien 59 B - bytte vindu med dør
Saksnummer 2026/05568 - Byggesak
Mottatt sak 15.05.2026
Status Under behandling

Torvbakkgata 9 - oppgradering av nettinggjerde - Torvbakkgata barnehage
Saksnummer 2025/09321 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201810066
Status Under behandling

Thorvald Meyers gate 80 - etablering av basestasjon med 5G-antenner
Saksnummer 2025/22488 - Byggesak
Mottatt sak 02.12.2025
Status Under behandling

Markveien 35B - bruksendring fra kontor til hotell i 3.etasje
Saksnummer 2026/03884 - Byggesak
Mottatt sak 09.04.2026
Status Under behandling

- Pågående plansaker -
Detaljregulering , Markveien fra Olaf Ryes plass til Torggata (gateopprustning)
Saksnummer 2025/06778 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202209792
Status Under behandling
Basert på konsptvalgutredningen for gatebruk og byrom skal Markveien etableres som gå- og sykkelprioritert gate med bredere fortau. Kjøremønsteret skal tilpasses slik at trafikken reduseres til et minimum og gateparkeringen fjernes for å gi bedre fremkommelighet. Det skal gis bedre plass til gående og syklende. I tillegg foreslås det å etablere møbleringsfelt. Det skal tilrettelegges for varelevering i gaten og biladkomst til privat eiendom. Oppdraget omfatter utarbeidelse av forprosjekt for Markveien med nødvendig forståelse, analyser, tegningsgrunnlag og kalkyle for gjennomføring og ny reguleringsplan for arealene. Bestillingen fra Byrådet for miljø og samferdsel har konkretisert forprosjektet til å gjelde Markveien fra Grüners gate og ned til Søndre gate. Da det er et mål om at prosjektet skal forbedre forbindelsene til sentrum inkluderer prosjektet Ankerbrua og Søndre gate. Prosjektet utvikles i tråd med Oslo kommunes gåstrategi for å tilrettelegge for en gangvennlig bystruktur. Da dette er en av hovedsykkelveiene i «plan for sykkelveinettet» har den en sentral sammenheng i øvrig sykkelveinett inn mot sentrum.

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

301/228/137:
28.09.1959 - Dokumentnr: 515792 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.03.1999 - Dokumentnr: 11383 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:194 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:195
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:523 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:523 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:523 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:43
Bruksrett til utearealet.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med komm.krav til
bostandard.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for etat for eiendom-og utbygging.

16.09.2002 - Dokumentnr: 60268 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

11.01.1870 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:514

30.12.1998 - Dokumentnr: 76598 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:196 Snr:16
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for eiendom-og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

08.02.1999 - Dokumentnr: 6807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:524 Snr:44
Best. om rett til bruk av gårdsrom
rett til anlegg og vedlikehold av ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

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

05.03.1999 - Dokumentnr: 11390 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:195
Gir rett til bruk av deler av utearealet tilhørende Markveien 56b
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging

05.03.1999 - Dokumentnr: 11476 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:146 Snr:15
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av ledinger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2000 - Dokumentnr: 38781 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:148 Snr:7

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 083,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 858,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Korsgata 27B

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole		6 min

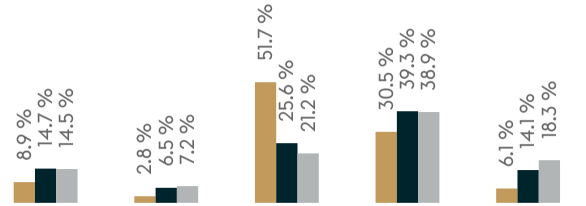
Offentlig transport

Schous plass	Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Herslebs gate	Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Akersløkka barnehage (1-5 år)	68 barn	3 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-6 år)	74 barn	4 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	46 barn	5 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 66/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

⚽ Elvebakken v.g. skole - flerak...	5 min 🚶
⚽ Grïnerhagen - ballbane 3	6 min 🚶
⛷ EVO Grünerløkka	1 min 🚶
⛷ SATS Schous plass	3 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Korsgata 27B , 0551 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 137

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 31.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1522 **Eiendomsverdi ref nr:** KB9434

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trappeadkomst. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Leiligheten har et samlet bruksareal på 54 m², hvorav 52 m² er internt bruksareal og 2 m² er ekstern bod. I tillegg er det oppmålt bod i krypkjeller på 3 m² som ikke er måleverdig areal. Planløsningen består av entré, kjøkken, stue, soverom, bad og innredet rom.

Leiligheten er løpende oppgradert i perioden 2024–2026 med blant annet oppgraderinger av kjøkken, overflater, enkelte elektriske arbeider og innvendige bygningsdeler. Leiligheten har balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue.

Leiligheten fremstår med normal standard og vedlikehold ut fra alder og utførte oppgraderinger. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1878

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2 lags glass fra 2017 samt balkongdør i tre. Entrédør er utført som brann og lydklassifisert dør. Leiligheten har sørvendt balkong på ca. 4 m² utført med terrassebord og rekkverk i stål eller tilsvarende materiale.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående overflater med gulv av laminat, malte platekledde vegger samt synlig teglsteinsvegg og enkelte murte/pussede veggflater. Himlinger er utført med malte plater. Innvendige overflater er løpende oppgradert, herunder maling av vegger i 2026. Leiligheten fremstår med normal planløsning og god utnyttelse av arealene.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger og gulv med malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er utført med plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i eikefinér. Innredningen er oppgradert i perioden 2024–2026 med overflatebehandlet/renovert kjøkkeninnredning samt nyere hvitevarer og utstyr. Det er installert ny vask, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og avtrekksvifte fra 2024. Det er videre montert vannstoppsystem i 2026 samt komfyrvakt installert av boligelektriker.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Oppvarming skjer via elektrisitet og bygget har sentralanlegg for varmtvann. Boligen har naturlig ventilasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod ved entré. Det er utført enkelte elektriske arbeider i 2026, herunder nye taklamper og utbedring av elektrisk opplegg til soverom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på opparbeidet fellestomt tilknyttet borettslaget. Tomten består hovedsakelig av gårdsrom med interne gangarealer og uteoppholdsarealer med beplantning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

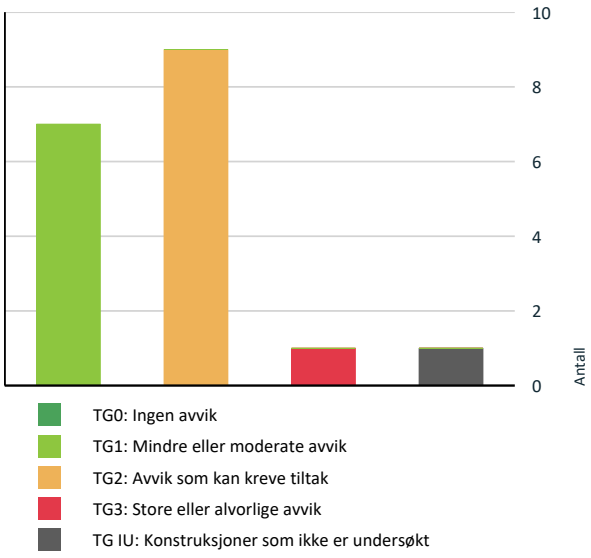
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen stemmer hovedsakelig med byggemeldte tegninger, men soverommet er gjort mindre, det er etablert gangareal, entré/adkomst er endret mot kjøkkenside, og badet fremstår kortere enn vist på tegningene. Det er også etablert et rom innenfor badet som ikke fremgår av byggemeldte tegninger.

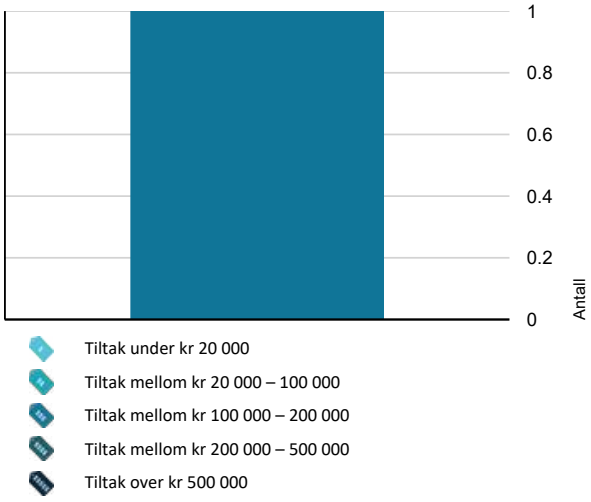
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1878

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Bad rehabilitert. Badet ble flyttet/utvidet og bygget om. Rør i rør, membran, fliser, servant, dusj og toalett ble etablert.
2017	Modernisering	Vinduer skiftet. Balkong etablert/fornyet.
2024	Modernisering	Termostat til varmekabler på bad skiftet. Oppført veggplater og ny dør til soverom. Renovert kjøkkeninnredning. Ny vask, platetopp, avtrekksvifte, kjøleskap og oppvaskmaskin.
2026	Modernisering	Installert vannstopper på kjøkken av Aik VVS AS. Ny komfyrvakt. Nye lamper og utbedret ledning til soverom. Utjevnet gulv i rom innenfor bad, ny skyvedør og lister. Fjernet vegg foran teglsteinsmur. Montert speilskyvedør i entré. Borettslaget fornyet brannvarsler.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2014 og brann- og lydklassifisert entrédør B30/Rw43dB.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utført i stål eller lignende dekket med terrassebord. Rekkverk er målt til ca 101 cm. Balkongen er målt til ca 4 kvm og balkongen er Sørvendt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at det tidligere har vært fuktproblemer i kjeller, og at dette er utbedret i regi av borettslaget. Det er også opplyst om rotter i bakgård, men ikke observert eller registrert problemer i leilighetsbygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, synlig teglsteinsvegg og enkelte murte/pussede veggflater. Innvendige tak har malte plater.

Vegger malt 2026

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

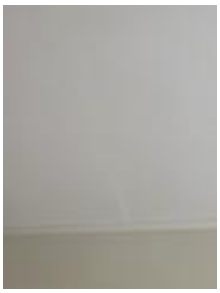
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte glipper og skader i laminatgulv. Det er også registrert noe knitring/knirk i gulv ved bruk. I himling er det registrert riss/skjøter og stedvise overflateavvik etter tidligere arbeider. Forholdene vurderes som lokale overflateavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning. Knitring/knirk kan ha sammenheng med underlag, skjøter eller bevegelse i gulvkonstruksjonen. Lokale utbedringer kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidig overflateoppussing.

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 60mm fra hjørne til hjørne.
Ca 35mm innenfor 2 meter.

Stue
Ca 80 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 55 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører ett dørblad inn til soverommet er nytt 2024 og malt glatt skyvedør 2026.

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

Tilstandsrapport

Skyvedør mellom bad og innredet rom er montert noe skjevt. Døren lukker ikke helt tett mot karm/anslag, og det er synlig lysåpning mellom rommene.

Enkelte dører tar også litt i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres eller remonteres for bedre tilpasning mot karm/anslag. Forholdet vurderes i hovedsak som et bruksmessig avvik.







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at det tidligere er observert sølvkre i borettslagets oppgang og enkelte på bad og kjøkken i leiligheten. Borettslaget har satt ut feller. Det er ikke opplyst om nyere observasjoner i oppgang eller leilighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, tettesjikt eller membranløsning. Arbeidene er vurdert etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er en eldre utførelse fra 2005 med flislagte vegger og malt himling. Ved befaring var det stedvis påført overflatebehandling utenpå fliser. Dette gjorde kontroll av store deler av fuger, riss og sprekker mer begrenset. Eier opplyser at overflatebehandlingen senere er vasket/skrapt bort. Det er ikke foretatt ny befaring etter dette.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging, svertesopp og enkelte riss/sprekker i fuger. Det er også observert ujevne flisoverflater og stedvise overflateavvik. Forholdene vurderes som avvik ut fra alder, utførelse og forventet tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger og overflater bør rengjøres, kontrolleres og vedlikeholdes. Løse eller skadde fuger og lokale overflateavvik bør utbedres ved behov. Ved fremtidig oppgradering anbefales det at våtrommets oppbygning vurderes samlet.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall er kontrollert med laser. Det er målt ca. 26–27 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 31 mm over 47 cm, ca. 19 mm over 53 cm, ca. 25 mm over 50 cm og ca. 10 mm over 52 cm. Utenfor dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 8–14 mm over ca. 1 meter.

———

Eier opplyser at enkelte løse fliser i dusjsonen er festet på nytt, og at fem sprukne gulvfliser er skiftet. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom/hullyd under enkelte gulvfliser. Fuger rundt slukrist er stedvis vasket ut, og det er registrert skade på én flis ved sluket. Enkelte fuger har misfarging som kan fremstå som saltutslag. Eier opplyser at fugene er forsøkt frisket opp. Det er videre usikkerhet knyttet til om høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel tilfredsstiller anbefalte løsninger fra byggeperioden. Membranens oppkant kan ikke verifiseres visuelt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bom under fliser, skadet flis og utvaskede fuger bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov. Forholdene kan over tid gi økt risiko for videre skadeutvikling i fliser og fuger. Misfarging/saltutslag bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Begrenset høydeforskjell ved terskel kan gi redusert sikkerhet mot vann som ledes ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

———

Eier opplyser at det ble lagt ny membran i sluk i dusjen høsten 2024. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Øvrig tettesjikt og membranløsning har ukjent utførelse

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

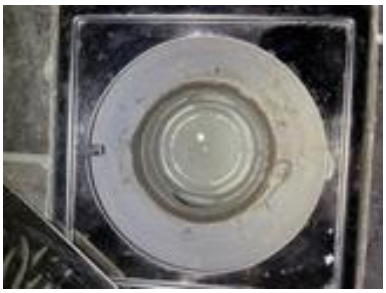
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er avvik:

Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det er også begrenset tilgang til rørskap/inspeksjonsluke grunnet plassering av servantinnredning. Toalettsete er skadet, og nedtrekksmekanisme har en noe utradisjonell utførelse. Speilet har knust hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Det anbefales tiltak for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Begrenset tilgang til rørskap bør utbedres ved fremtidig oppgradering.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av eikefinér. Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, men at frontene er overflatebehandlet i senere tid.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og vask er fra 2024. Platetopp og kjøleskap er fra ca. 2024–2025.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av plast rør i rør. Alder er ukjent, men deler av røropplegget antas å kunne være fra rehabilitering av bad i 2005. Det er utført nyere arbeider på vann og avløp på kjøkken i 2024. Det er montert Waterguard lekkasjesikring på kjøkken i 2026. Eier opplyser at hovedstoppekran er plassert i krypkjeller. Vannskap/rørskap er ikke besiktiget, da adkomst er hindret av servantinnredning.

———

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vannskap/rørskap er ikke besiktiget. Det er heller ikke registrert synlig siklemikk/lekkasjevarsling fra rørskap. Dette begrenser kontrollen av koblinger, fordelere og eventuell lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuell lekkasje i rørskap kan være vanskelig å oppdage tidlig. Adkomst til rørskap og eventuell lekkasjevarsling bør kontrolleres og utbedres ved fremtidig arbeid eller oppgradering av baderomsinnredning.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er tilluft via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i bod ved entré utført med automatsikringer

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Lampe i stue, ledning til soverom og lampe. Nye lamper i gang. Komfyrvakt (Boligelektriker)

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

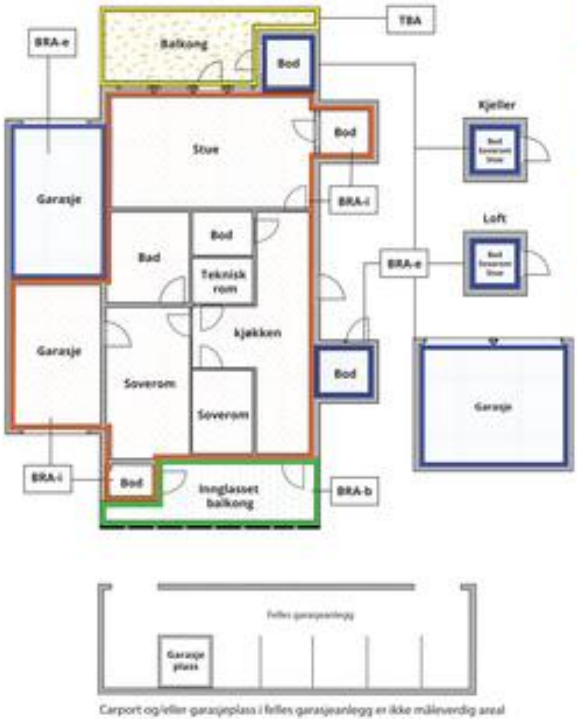
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	52	2		54	4		54
Krypkjeller						3	3
SUM	**52**	**2**			**4**	**3**	**57**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, entré, stue, soverom, bad, innredet rom	Bod 2	
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,60 i stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen stemmer hovedsakelig med byggemeldte tegninger, men soverommet er gjort mindre, det er etablert gangareal, entré/adkomst er endret mot kjøkkenside, og badet fremstår kortere enn vist på tegningene. Det er også etablert et rom innenfor badet som ikke fremgår av byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	137		0	643.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Korsgata 27B

Hjemmelshaver
Borettslaget Nedre Løkka

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
984626975			Mestl Mette Staff

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Grünerløkka i Oslo, med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud, serveringssteder, parker og øvrige bymessige fasiliteter. Leiligheten ligger i bygning mot indre gårdsrom, skjermet fra gate og trafikkstøy.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate via felles portrom/gårdsrom og felles trappeadkomst. Korsgata er kommunal vei. Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er eiet og opparbeidet som felles gårdsrom for borettslaget. Gårdsrommet har gangarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer. Tomtearealet er oppgitt til ca. 643 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2026	
2	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mette Staff Mestl	9578-5999-4-3711080	2026-05-25 16:52:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0190/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Korsgata 27B, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Mestl Mette Staff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

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: 3313113
Forsikret i: storebrand

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: Håndverkerfirma Sahlstrøm Consulting oppgraderte bad i 2005 i regi av tidligere eier. Det ble gjort ny struktur for bad, rør i rør oppsett. Ny membran og fliser over membran. Elektriker la ut uttak for spotlights i taket. Baderomsinnredning ble montert av tidligere eier.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny membran ble lagt i sluk i dusjen høsten 2024

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipene har blitt sjekket og forbedret av borettslaget da tidligere eiere bodde i leigligheten.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren, utført mai 2026. Soverom: Lagt opp ny føringsvei til lampe, satt opp med trådløs styring til soverom. Gang: Satt opp ett nytt lampepunkt i gang og byttet gammel lampe på gammel punkt til ny på punkt. Stue: satt opp en stuebordslampe over stuebord, satt opp med trådløs styring. Satt opp en ny lampe over spisebord i stue, trådløs styring. Kjøkken: komfyrvakt, fjernet gammel teknisk stikk og satt opp en ny konfyrvakt på punkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia 19.10.2023, mens tidligere eier bodde der

---

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: Aik vvs as 27.08.2024 Byttet vann og avløpsrør på kjøkkenet, testet og kontrollert rørleggerarbeid, ingen lekkasje. Aik Vvs AS 05.05.2026 Levert og montert dobbel watergouard lekkasjesikring komplett med sensor og strømledning DN15-1/2 med nrf: 1454411. Testet og kontrollert ved montering.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen fliser i dusjsonen var løse og ble festet på nytt. Fem fliser med sprekker på baderomsgulv som ble byttet ut.

---

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: Fuktproblemer i kjelleren tidligere, utbedret i regi av borrettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Feil på lyskilde til soverom, utbedret av elektriker.

---

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv i stue og på soverom, ikke oppstått sprekker eller setningsskader nylig

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble observert sølvkre i boretsslagets oppgang og noen få i leigligheten på badet og kjøkkenet for ca 1 år siden. Borettslaget satt ut feller, ikke blitt observert noen verken i oppgang eller leiligheten i nyere tid. Rotter i bakgården, men ikke blitt observert eller oppstått problemer i leilighetsbygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 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? Arealer oppført i takstrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygningsarbeid på nærliggende bygninger, minimalt med lyd kan høres til boligen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

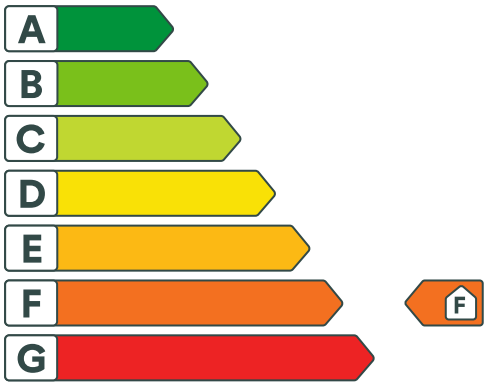
Oppdragsnummer: 36-0190/26

enova

Energiattest



Adresse **Korsgata 27B, 0551 OSLO**	
Dato for energimerking **30.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304884**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80570937**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1878**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **266,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 868 kWh**



Korsgata 27B, 0551 OSLO

Detaljering

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



Korsgata 27B, 0551 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bislett Eiendomsmegling AS
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Nedre Løkka**

Megleropplysninger 26.05.2026
Vi viser til forespørsel av 22.05.2026

Boligselskap:	Borettslaget Nedre Løkka
Organisasjonsnr:	984626975
Gnr./bnr:	228/137
Eier(e):	Mette Staff Mestl
Seksjons-/andelsnr:	27
Adresse:	Korsgata 27B, 0551 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/nedrelokkabrl
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/nedrelokkabrl/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93402887
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Andelseierne i borettslaget og dernest medlemmer i boligbyggerlaget. Anmodning om utlysning sendes USBL.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Lån 1 - Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1211.63.59845
Nominell rente (flyt):	5,20 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.2026:	kr 24 358 874
Andel av saldo:	0
IN-ordning:	Ja

Lån 2 -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.84.50867
Nominell rente (flyt):	5,20 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.2026:	kr 15 997 001
Andel av saldo:	kr 358 305
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld -

kr 358 305

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.397,- pr. md.
Lånekostnader lån 2	kr 2.837,- pr. md.
Internett	kr 384,- pr. md.
Dugnad/vedlikehold	kr 100,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 6.718,- pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	40 426	361 367

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

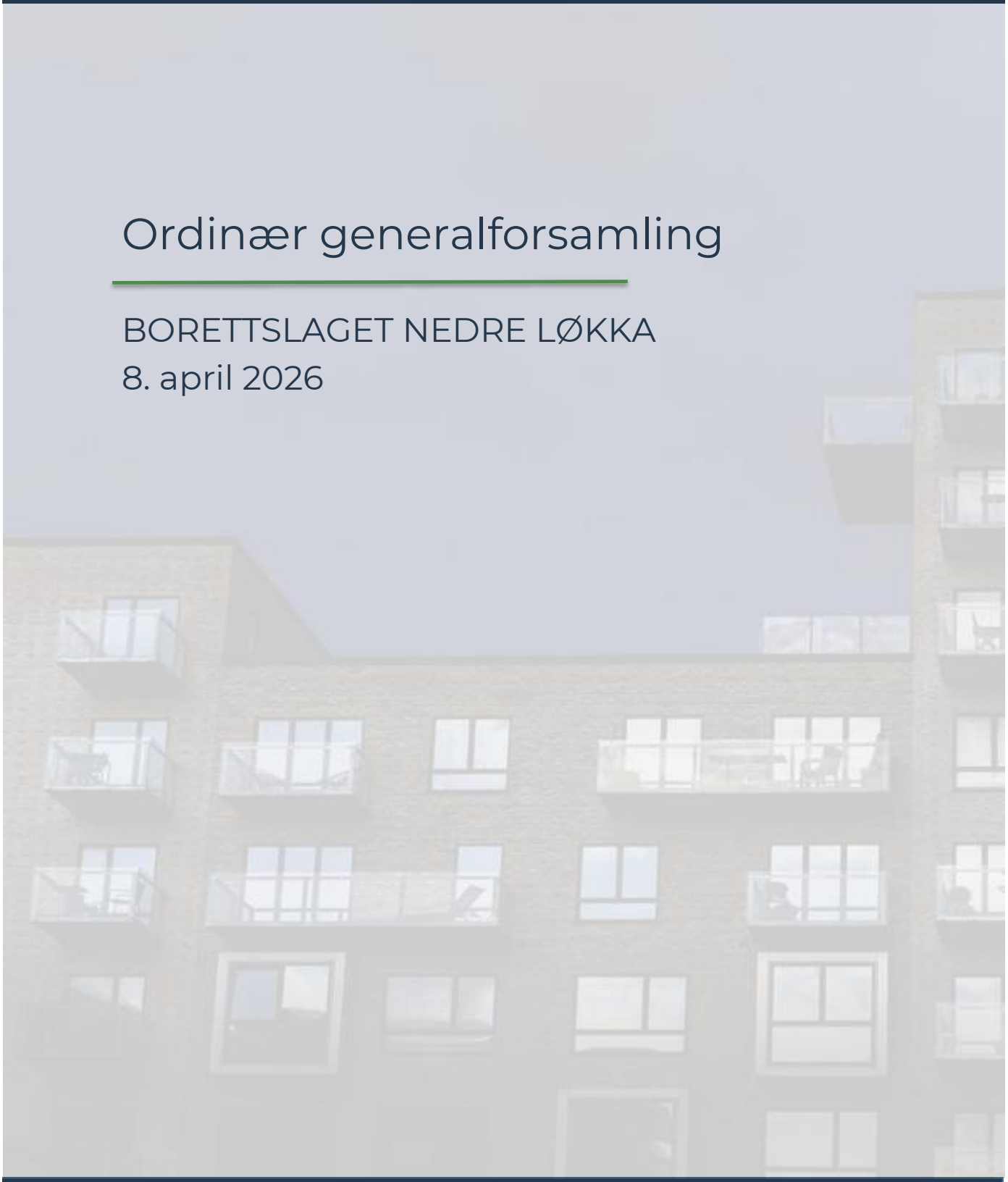
Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

BORETTSLAGET NEDRE LØKKA
8. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Borettslaget Nedre Løkka

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 08.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Grendehuset i Korsgata

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 salg av næringseiendom

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder:	Marius Hofseth	På valg: 2026
Styremedlem:	Greta Jonassen	På valg: 2026
Styremedlem:	Lara Wasowski	På valg: 2026
Styremedlem:	Maren Kurdøl	På valg: 2026
Styremedlem:	Vibeke Erichsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Ann Kristin Berge	På valg: 2026
Varamedlem:	Ingebjørg Tonne	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 93402887

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styrets beretning, Nedre Løkka Borettslag, april 2025-april 2026

Her gis en oversikt over de viktigste sakene som borettslagsstyret har jobbet med siden forrige generalforsamling (7. april 2025).

Arbeidet med å øke leieinntektene til borettslaget fra forretningslokalene har vært omfattende, men det har gitt gode resultater, som gir borettslaget en god del høyere inntekter på de lokalene der det har vært mulig å leie ut til nye leietakere eller endre eksisterende kontrakter til markedspris på leien. I forkant har flere i styret arbeidet mye med å gjøre klar lokalene – rydde, vaske, og administrere elektriker for sjekk av el-anleggene og rørlegger for fiksing av toalett og vasker. Styret har også med ekstern juridisk hjelp vurdert salg av noen av lokalene, jf. sak som legges fram i generalforsamlingen. Styret bestemte før jul som konsekvens at husleia for andelseierne ikke øker (heller ikke indeksreguleres) i denne runden.

Styret har fulgt opp nabovarsler om bygging, fra Korsgata 29 og fra Thorvald Meyers gate 68, med å gi tilsvar innen oppgitt frist. Styret holder også presset oppe i forbindelse med utbyggingen som er varslet i TMG 68, med klage til kommunen på visse deler av planen, purringer på klage, slik at vi får minst mulig problemer for beboerne i TMG 70 under og etter utbyggingen.

Rotteproblemet i bakgårdene er fulgt opp gjennom å kontakte eier av matbod-området i TMG 68 og eier av gården der restauranten Jimmy's holder til (i og med at de har dårlig søppelhåndtering), Mattilsynet, Bydelsoverlegen og Bydelen, i tillegg til lokal presse. Resultatet er at eieren i TMG 68 har fått pålegg fra rette instans om å rydde opp (det er dessverre ennå ikke fulgt opp tilfredsstillende av eier).

Styret gjorde innkjøp av utstyr, planter og jord til vårdugnaden 2025, og gjennomført vårdugnad i mai. Det ble gjennomført høstdugnad i oktober 2025, med diverse arbeid i bakgårdene og rydding og fiksing i fellesområder og kjeller.

Styret fikk håndverkere til å utbedre diverse blikkenslagerarbeid: tak- og pipeskader, rensing av takrenner, fjerning av farlige greiner fra trær på Schous plass, mindre reparasjoner av mursokkelen mot Korsgata. Styret har fått bydelen til å fjerne et etterlatt bydelsoppsatt gjerde som nærmest fungerte som klatrestativ over gjerdet til bakgården i TMG 70.

Styret har gjennom året gjort diverse vaktmesteraktig arbeid knyttet til små og store avvik i bakgårdene, respondert på diverse alarmutløsninger, etc. Styret har

bestilt og fulgt opp div. rørleggerarbeid, bl.a. lekkasje i rør i kjeller. Styret har gått gjennom behov for søppelkonteinere, for å sikre at borettslaget ikke betaler for mer enn det som trengs. Styret har videre fulgt opp elektrikerarbeid i oppganger og i forretningslokaler, sondert og vært med på befaring i tilknytning til nye og bedre internett-tilbud for borettslaget. Folk fra styret har i samarbeid med håndverkere jobbet med et akutt problem med å få til avrenning i verandaene til loftsleilighetene om vinteren, der avrenningen ikke har fungert. Styret har solgt en el-lastesykkel (Johnny Loco) som borettslaget ikke trenger lenger.

Styret har også jobbet med brannsikring (i fellesarealer og klargjøring for fornying av brannslukkingsapparater i andelsleilighetene), fulgt opp nye og gamle leietakere av forretningslokalene med tekniske og andre ting, forberedt generalforsamling, kommunisert med andelseiere og forsikringsselskap om skader i leiligheter, og fulgt opp og fått vurdert ansvarsfordelingen knyttet til blant annet lekkasjer fra bad.

Styret har prøvd å finne midlertidige løsninger på defekte og utdaterte lamper i oppgangene mens den store jobben med en permanent løsning planlegges. Styret har også satt opp nød-erstatningsbelysning etter hærverk (stjålne startere og/eller sikringer) på lamper i noen oppganger, innhentet priser på nye lamper til alle oppganger og noen andre fellesarealer, kjøpt disse og begynt installering av lamper i samarbeid med elektriker.

Trærne i bakgårdene trengte tilsyn og er sjekket av fagfolk (og av kommunen der trærne står på kommunal tomt, men tørre kvister er over borettslagets tomt). Noen trær måtte felles, andre kuttes.

I forbindelse med budsjett, regninger og diverse, har det vært mye kommunikasjon med Solibo, vår forretningsfører, i året som er gått. Noen fra styret har også benyttet seg av kursing i borettslagsrelevant arbeid i regi av Solibo.

Det er gjennomført 7 styremøter i 2025 etter generalforsamlingen og 4 styremøter i løpet av januar, februar og mars 2026, altså 11 styremøter siden generalforsamlingen i april 2025.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Nedre Løkka

Orgnr: 984 626 975

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 090 323**	**-144 168**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 336 561	-865 051
Opptak ny lån	0	16 500 000
Innbetaling på IN-avtale	2 149 606	161 304
Avdrag lån	2 855 633	14 561 762
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**630 534**	**1 234 491**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 720 857**	**1 090 323**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 003 823	1 491 156
Kortsiktig gjeld	282 966	400 833
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 720 857**	**1 090 323**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 610 726	5 387 874	5 638 320	5 435 509
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 431 501	975 272	1 030 800	1 456 823
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 042 227**	**6 363 146**	**6 669 120**	**6 892 332**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	18 330	18 330	18 400	18 400
Styrehonorar	5	130 000	130 000	130 000	130 000
Forsikring		716 307	620 976	683 160	787 900
Forretningsførsel		72 891	69 626	72 120	76 200
Revisjon		7 725	19 956	17 900	7 875
Kommunale avgifter		877 132	812 526	924 960	1 035 000
Eiendomsskatt		43 028	32 943	33 000	43 100
Energi/fyring		433 424	462 223	485 280	439 900
Kabel-TV/internett		214 048	209 065	216 360	214 512
Vedlikehold	6	333 917	1 908 575	506 880	276 500
Vaktmestertjenester		73 083	102 454	106 080	80 600
Renhold		103 255	130 553	67 560	115 200
Andre driftskostnader	7	306 766	161 394	124 560	129 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 329 905**	**4 678 621**	**3 386 260**	**3 354 827**
DRIFTSRESULTAT		**3 712 322**	**1 684 525**	**3 282 860**	**3 537 505**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	111 373	87 472	65 040	0
Finanskostnader	9	2 487 134	2 637 047	2 643 360	2 260 855
RESULTAT FINANSPOSTER		**2 375 762**	**2 549 576**	**2 578 320**	**2 260 855**
Resultat		**1 336 561**	**-865 051**	**704 540**	**1 276 650**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	1 336 561	-865 051		
SUM DISPONERING		**1 336 561**	**-865 051**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Boliger inkl. tomter	11	32 640 757	32 640 757
Påkostninger Bygg	11	2 518 573	2 518 573
Gårdsrom	11	267 552	267 552
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 426 882**	**35 426 882**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		468 228	246 843
Forskuddsbetalte kostnader	12	224 650	214 304
Bankinnskudd		1 310 945	1 030 009
SUM OMLØPSMIDLER		**2 003 823**	**1 491 156**
SUM EIENDELER		**37 430 705**	**36 918 038**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		4 700	4 700
Udekket tap	10	-25 787 752	-27 124 313
SUM EGENKAPITAL		**-25 783 052**	**-27 119 613**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	41 492 389	44 348 022
Borettsinnskudd		9 872 302	9 872 302
IN Innskudd fra Andelseiere	13	11 566 100	9 416 494
SUM LANGSIKTIG GJELD		**62 930 791**	**63 636 818**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		204 487	296 166
Påløpt rente		78 479	104 118
Mellomregning utlegg		0	549
SUM KORTSIKTIG GJELD		**282 966**	**400 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 430 705**	**36 918 038**
Pantstillelse	14	**73 970 000**	

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 127 523
Kabel-TV/Internett	216 576
KapitalKostnader (IN-Lån 1)	1 927 679
Felleslån (særfordelt lån 2)	1 338 948
Sum innkrevde felleskostnader	**5 610 726**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Refusjoner	1 461
Dugnad	56 400
Utleieinntekter	1 346 560
Annen inntekt	27 080
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 431 501**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 130 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	62 563
Vedlikehold VVS	56 943
Vedlikehold elektro	34 251
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	86 178
Vedlikehold brannsikring	63 756
Balkonger	24 038
Dører og porter	6 188
Sum vedlikehold	**333 917**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	21 151
Leie datasystemer	9 466
Programvare/lisenser	879
Lyspærer og sikringer	6 556
Nøkler og låser	16 596
Egenandeler forsikring	22 000
Kostnader dugnad	52 080
Juridisk bistand	102 085
Annen fremmed tjeneste	-7 655
Kontingenter	14 900
Generalforsamling/årsmøte	1 200
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 911
Annen kostnad	17 886
Konstaterte tap på fordringer	44 712
Sum andre driftskostnader	**306 766**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	42 463
Kundeutbytte forsikring	68 910
Sum finansinntekter	**111 373**

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Rentekostnad DNB Bank 1211.63.59845 (IN-lån 1)	1 540 525
Rentekostnad DNB Bank 1636.84.50867 (Særfordelt lån 2)	946 609
Sum finanskostader	**2 487 134**

NOTE 10 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-27 124 313
Overført til/fra egenkapital	1 336 561
Opptjent egenkapital 31.12	**-25 787 752**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 11 - ANLEGGSMIDLER

Boliger inkl. tomter	32 640 757
Påkostninger bygg	2 518 573
Gårdsrom	267 552
Sum bygninger	**35 426 882**

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	186 427
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	17 875
Andre forskuddsbetalte kostnader	20 348
Sum forskuddsbetalte kostnader	**224 650**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1636.84.50867	1211.63.59845
Lånetype	Annuitet MV	Annuitet
Opptaksår	2024	2009
Løpetid	20 år	46 år
Innfrielseår	2044	2055
Rentesats (nominell)	5,20 %	5,99 %
Opprinnelig lånebeløp	**16 500 000**	**46 556 512**
Lånesaldo 01.01	16 500 000	27 848 022
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	366 298	2 489 335
Lånesaldo 31.12	**16 133 702**	**25 358 687**

NOTE 14 - PANTESTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 872 302
Pantelån	41 492 389
Total	**51 364 691**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 426 882
Total	**35 426 882**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NEDRE LØKKA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NEDRE LØKKA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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 årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 130 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Lara Wasowski stiller til valg som styreleder for to år

5.2 Valg av fire styremedlemmer

Christopher Griffejoen stiller til valg som styremedlem for to år
Greta Jonassen stiller til valg som styremedlem for ett år
Vibeke Erichsen stiller til valg som styremedlem for ett år
Anne Kristin Berge stiller til valg som styremedlem for ett år

5.3 Valg av to varamedlemmer

Ingebjørg Tonne stiller til valg som varamedlem for ett år

Styret oppfordrer flere til å stille som kandidater.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Salg av næringseiendom

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Bakgrunn:

På generalforsamlingen 2025 la styret frem en sak om å utrede mulighetene for salg av ett eller flere næringslokaler. Begrunnelsen var behovet for å forbedre borettslagets økonomi. Gjennom hele 2025 har styret jobbet hardt med økonomien. Resultatet er at vi har snudd et ganske stort underskudd i 2024 til et solid overskudd i 2025. Dette gir oss mulighet til å bygge opp en buffer og få igangsatt viktig vedlikehold.

Et viktig tiltak for å styrke økonomien har vært å reforhandle og øke husleien på næringseiendommene. Det har vi fått til på våre tre lokaler i Markveien, noe som også har ført til to nye leietakere. Kontraktene på næringseiendommene i Thorvald Meyers gate er av en annen karakter og vi har ikke kunnet reforhandle eller øke husleien for disse utover justering i tråd med prisindeksen. På bakgrunn av dette har vi derfor først og fremst undersøkt mulighetene for å selge eiendommene i Thorvald Meyers gate.

Leieinntektene for disse to eiendommene beløper seg til 610 144,- i året, før indeksjustering i 2026. Dersom vi selger eiendommene og bruker dem til å betale ned gjeld, anslår vi at salgssummen må være minimum 10 millioner samlet for at borettslaget skal spare renteutgifter tilsvarende det vi får inn i leieinntekter. I tillegg vil det komme kostnader til seksjonering, mekler og skatt på salget. Skatten på salget vil måtte fordeles på alle andelseiere. Til info er det også skatt på leieinntekter, men vi har søker årlig om og har fått fritak fra dette. Fordi dagens kontrakter har lang bindingstid og vil følge med over til en ny eier, er det vanskelig å hente ut eiendommenes reelle verdi i markedet. Vi har fått anslag fra 5 millioner til maks 8 millioner. Den faktiske salgssummen vil vi ikke kunne vite med mindre eiendommene legges ut for salg.

Styret har ikke undersøkt mulig salgspris for eiendommene i Markveien, men det er grunn til å tro at de kan selges for bedre priser da det følger med gode leieavtaler her.

Vurdering:

Styret anser at vi med dagens situasjon ikke er tjent med å selge eiendommene i Markveien da disse utgjør en betydelig inntekt for borettslaget. Vi mener det heller ikke vil lønne seg å selge eiendommene i Thorvald Meyers gate da det er usannsynlig at vi kan sitte igjen med mer enn 5 millioner etter at alle utgifter rundt trukket fra. Da vil reduksjonen i renteutgifter være langt lavere enn dagens leieinntekter. Ved å selge mister vi også kontroll over eiendommene.

Et mindretall i styret på en person ønsker fremdeles å selge en eller flere eiendommer for å redusere borettslagets gjeld. Mindretallet begrunner dette med at lavere gjeld kan gi lavere månedlige utgifter for beboerne og mulighet til å reforhandle rente.

Innstilling fra flertall (fire styremedlemmer og to vara):

Borettslaget selger ikke sine næringseiendommer.

Innstilling fra mindretall (et styremedlem):

Styret bes gå videre med prosessen, med mål om å selge XX eiendom (må presiseres av generalforsamlingen)

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET NEDRE LØKKA

Møtedato:	onsdag, 8. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Grendehuset, Korsgata 16

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Torbjørn Fugletveit foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
12 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 12 stemmer

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150 000,-.
Styret vedtar intern fordeling.

Vedtak: Godkjent enstemmig

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Lara Wasowski ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2. Valg av fire styremedlemmer

Christiaan Griffejoen ble valgt som styremedlem for 2 år
Greta Jonassen ble valgt som styremedlem for 1 år
Vibeke Erichsen ble valgt som styremedlem for 1 år
Anne Kristin Berge ble valgt som styremedlem for 1 år

5.3. Valg av to varamedlemmer

Ingebjørg Tonne ble valgt som varamedlem for 1 år
Patricia Navarro ble valgt som varamedlem for 1 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Lara Wasowski	På valg: 2028
Styremedlem:	Christiaan Griffejoen	På valg: 2028
Styremedlem:	Greta Jonassen	På valg: 2027
Styremedlem:	Vibeke Erichsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Anne Kristin Berge	På valg: 2027
Varamedlem:	Ingebjørg Tonne	På valg: 2027
Varamedlem:	Patricia Navarro	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent enstemmig.

---

6. Innmeldte saker

6.1 Salg av næringseiendom

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Bakgrunn:
På generalforsamlingen 2025 la styret frem en sak om å utrede mulighetene for salg av ett eller flere næringslokaler. Begrunnelsen var behovet for å forbedre borettslagets økonomi. Gjennom hele 2025 har styret jobbet hardt med økonomien. Resultatet er at vi har snudd et ganske stort underskudd i 2024 til et solid overskudd i 2025. Dette gir oss mulighet til å bygge opp en buffer og få igangsatt viktig vedlikehold.

Et viktig tiltak for å styrke økonomien har vært å reforhandle og øke husleien på næringseiendommene. Det har vi fått til på våre tre lokaler i Markveien, noe som også har ført til to nye leietakere. Kontraktene på næringseiendommene i Thorvald Meyers gate er av en annen karakter og vi har ikke kunnet reforhandle eller øke husleien for disse utover justering i tråd med prisindeksen. På bakgrunn av dette har vi derfor først og fremst undersøkt mulighetene for å selge eiendommene i Thorvald Meyers gate.

Leieinntektene for disse to eiendommene beløper seg til 610 144,- i året, før indeksjustering i 2026. Dersom vi selger eiendommene og bruker dem til å betale ned gjeld, anslår vi at salgssummen må være minimum 10 millioner samlet for at borettslaget skal spare renteutgifter tilsvarende det vi får inn i leieinntekter. I tillegg vil det komme kostnader til seksjonering, mekler og skatt på salget. Skatten på salget vil måtte fordeles på alle andelseiere. Til info er det også skatt på leieinntekter, men vi har søker årlig om og har fått fritak fra dette. Fordi dagens kontrakter har lang bindingstid og vil følge med over til en ny eier, er det vanskelig å hente ut eiendommenes reelle verdi i markedet. Vi har fått anslag fra 5 millioner til maks 8 millioner. Den faktiske salgssummen vil vi ikke kunne vite med mindre eiendommene legges ut for salg.

Styret har ikke undersøkt mulig salgspris for eiendommene i Markveien, men det er grunn til å tro at de kan selges for bedre priser da det følger med gode leieavtaler her.

Vurdering:
Styret anser at vi med dagens situasjon ikke er tjent med å selge eiendommene i Markveien da disse utgjør en betydelig inntekt for borettslaget. Vi mener det heller ikke vil lønne seg å selge eiendommene i Thorvald Meyers gate da det er usannsynlig at vi kan sitte igjen med mer enn 5 millioner etter at alle utgifter rundt trukket fra. Da vil reduksjonen i renteutgifter være langt lavere enn dagens leieinntekter. Ved å selge mister vi også kontroll over eiendommene.

Et mindretall i styret på en person ønsker fremdeles å selge en eller flere eiendommer for å redusere borettslagets gjeld. Mindretallet begrunner dette med at lavere gjeld kan gi lavere månedlige utgifter for beboerne og mulighet til å reforhandle rente.

Innstilling fra flertall (fire styremedlemmer og to vara):
Borettslaget selger ikke sine næringseiendommer.

Innstilling fra mindretall (et styremedlem):
Styret bes gå videre med prosessen, med mål om å selge «Pop-Up» eiendom

Vedtak:
Ingen vedtak, men saken tas til orientering. Styret vil prioritere andre viktigere oppgaver fremover, men saken lukkes ikke endelig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Terje Rindal	Torbjørn Fugletveit

Vedtekter

for

Nedre Løkka borettslag Org nr 984 626 975

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juni 2002 med senere endringer og sist den 07.04.2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseiere med balkong/takterrasse skal vedlikeholde denne for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, som har sammenheng med, eller er forårsaket av

balkongen/terrassen. Andelseiere med takterrasse er også ansvarlig for at terrassen til enhver tid er i god stand.

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

*****

HUSORDENSREGLER for
NEDRE LØKKA BORETTSLAG
Vedtatt 14.5.2013 endret 01.09.2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NEDRE LØKKA BORETTSLAG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[2] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Koregt. 27 Bakbygning		78/2809

Byggherre

Oslo kommune,
Boligrådmannen,
Roald Amundsensgt. 4,

Oslo 1.

KLH/TL

Dato
21.mars 1980

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjærve,
Postboks 1270, Vika,

Oslo 1.

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

Forbehold:

Det bemerkes at vi ikke har kontrollert alle badegulv.

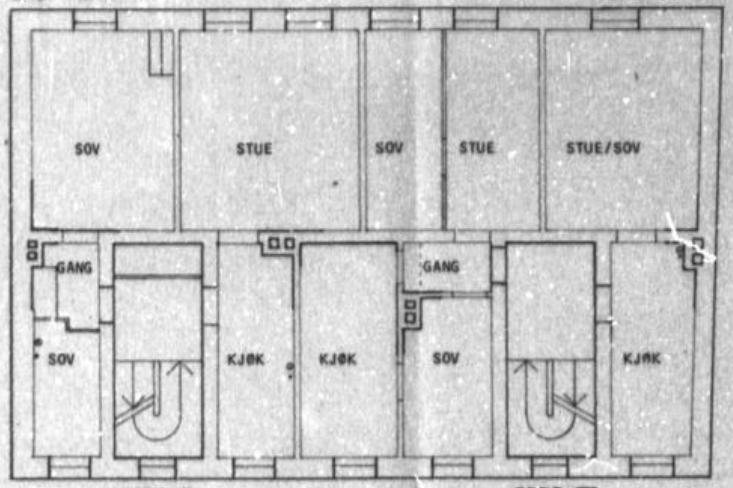
For bygningssjefen

K. L. Hansen
Bygningsinspektør
K.L.Hansen

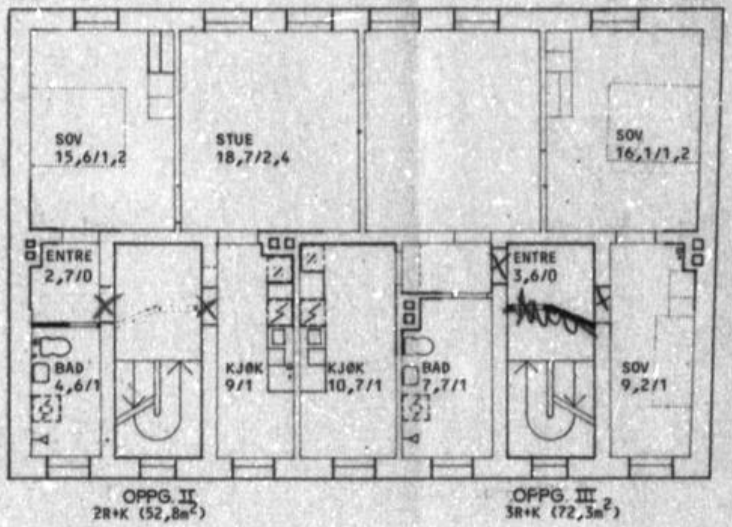
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-14. ANDVORD

EKS. PLAN 2. ETASJE



NY PLAN 2. ETASJE



4

TEGN. 24.8.78 KORR.

REHABILITERING AV KORSGATA 27

bakbygning

mål 1:100

2. etasje

REHABILITERINGSKONTORET
TRULS THORSENFELDT ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORSENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA
MARKVEIEN 56 c OSLO 5 TELEFON 219955

TEGN. NR. 052

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thorenfeldt as Arkitektene
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 04 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307706-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 27	Eiendom:	228/137/0/0
Tiltakshaver:	Nedre Løkka Borettslag	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Thorenfeldt as Arkitektene	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KORSGATA 27

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Nedre Løkka Borettslag, PB. 4764, Sofienberg, 0506, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201314324-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Engebakken Duesund	Dato: 13.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 27 B OG C	Eiendom:	228/137/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Nedre Løkka	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KORSGATA 27 B OG C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2015 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Nedre Løkka, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, erichsenvibeke@gmail.com

BOR ARKITEKTER AS
Markveien 21K
1406 SKI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2024
	201604174 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	KORSGATA 27 A-C	Eiendom:	228/137/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET NEDRE LØKKA	Søker:	BOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Korsgata 27 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og dører mm., mottatt 18.01.2024.

Vår vurdering

Saken om utskifting av vinduer, utskifting av entredører i trapperom, ombygging av uklassifiserte veggfelter mot trapperom, brannmaling av trappeløp, brannoppgradering av kjeller i Nedre Løkka borettslag gjelder tre eiendommer og saksnummer:

- 201604174 – Korsgata 27 A-C
- 201610864 – Thorvald Meyers gate 70 A-B
- 201610862 – Markveien 56 B-F

Plan- og bygningsetaten har tidligere problematisert at det i kontrollrapporten kun er oppgitt én av disse adressene, men søker påpeker at dette kommer av at tiltaket er et felles for alle tre eiendommene og at da saken først ble sendt inn ble saken først registrert på den ene av disse adressene. Vi legger søkers redegjørelse til grunn.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604174			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - Korsgata 27	A-002	20.05.2003	3/10
Plan kjeller - Korsgate 27	A-302	20.05.2007	3/16
Plan 1. etasje - Korsgate 27	A-312	24.06.2003	3/17
Plan 2. og 3. etasje - Korsgate 27	A-322	24.06.2003	3/18
Plan og Snitt - Loft - Korsgate 27	A-332	20.05.2003	3/19

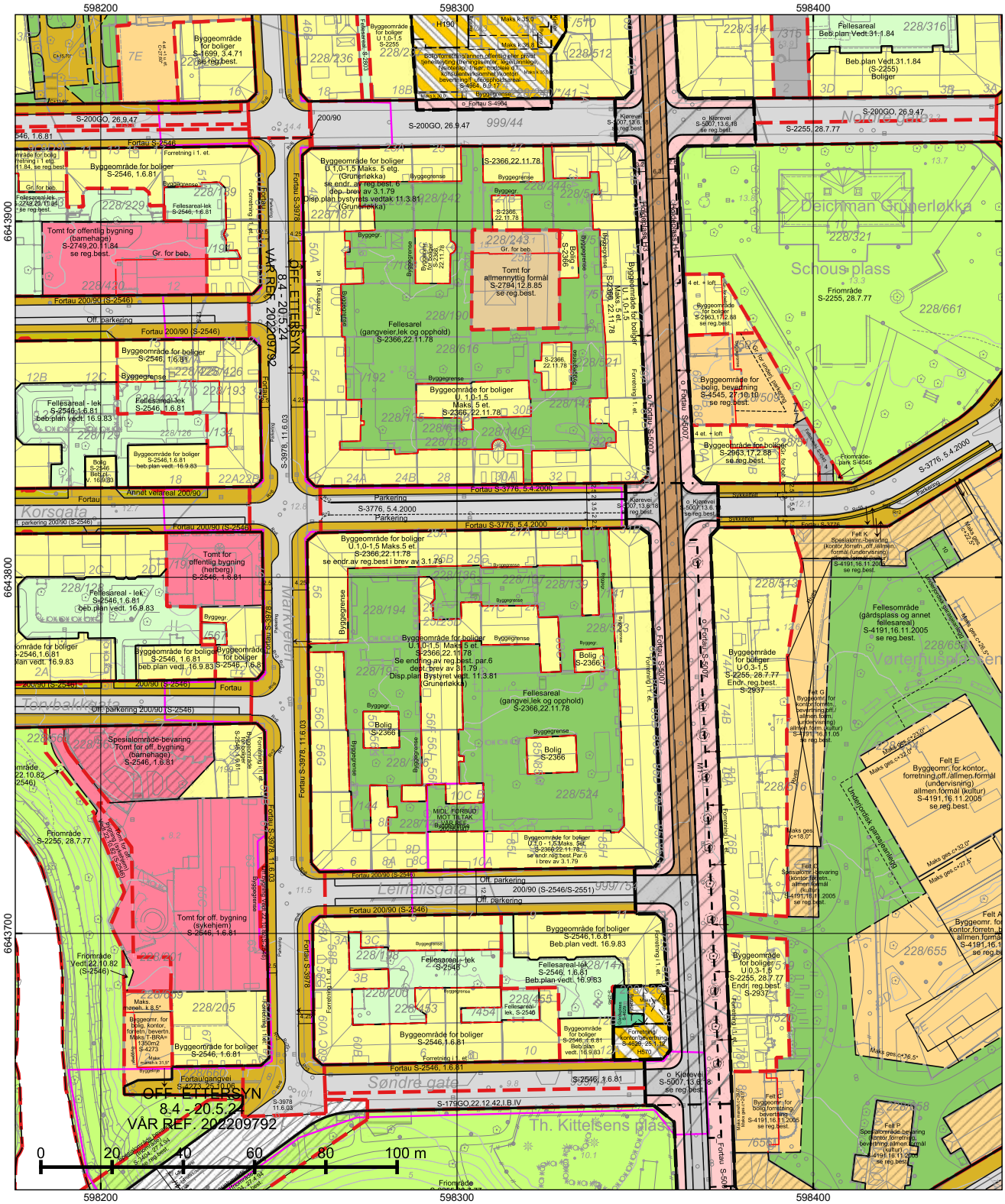
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

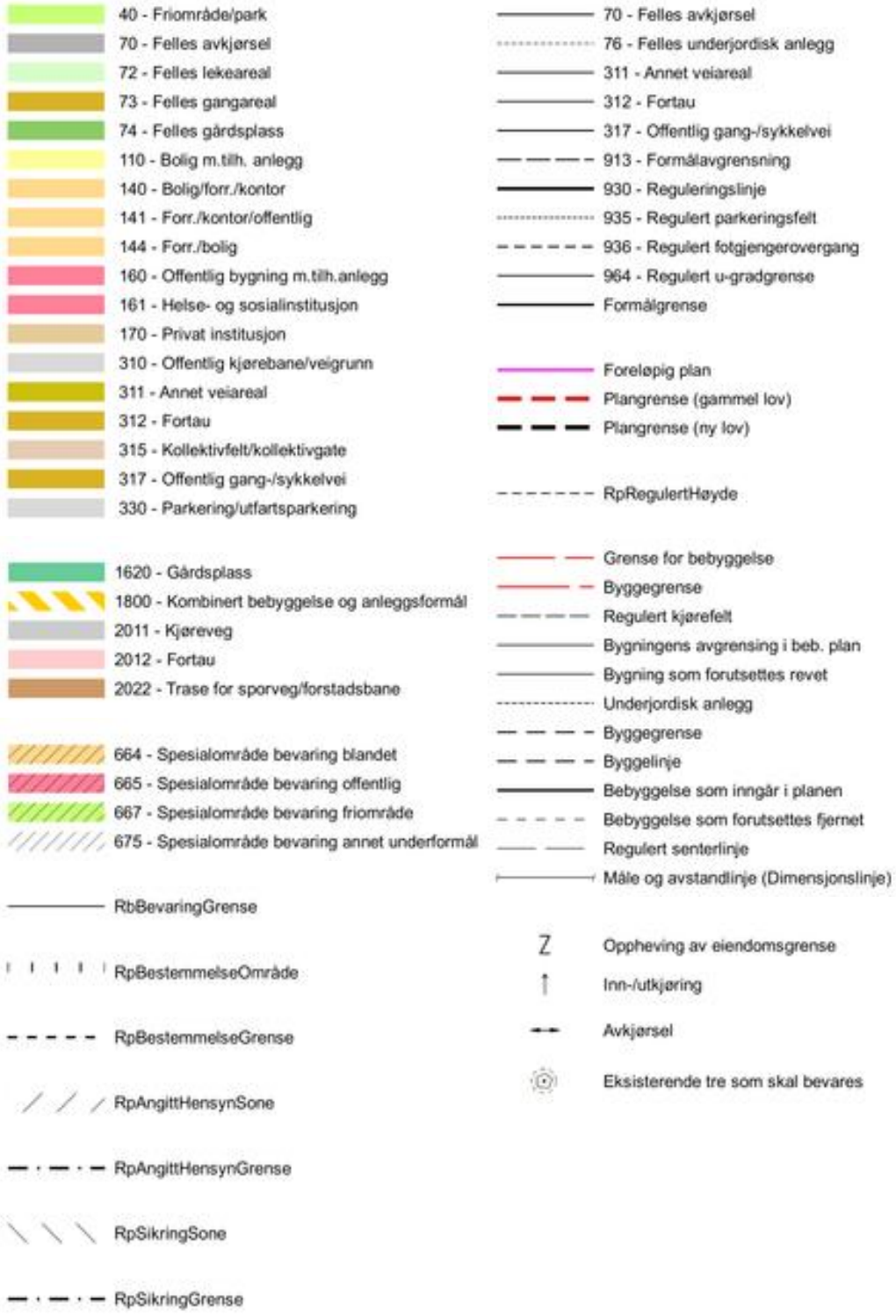
Vennlig hilsen

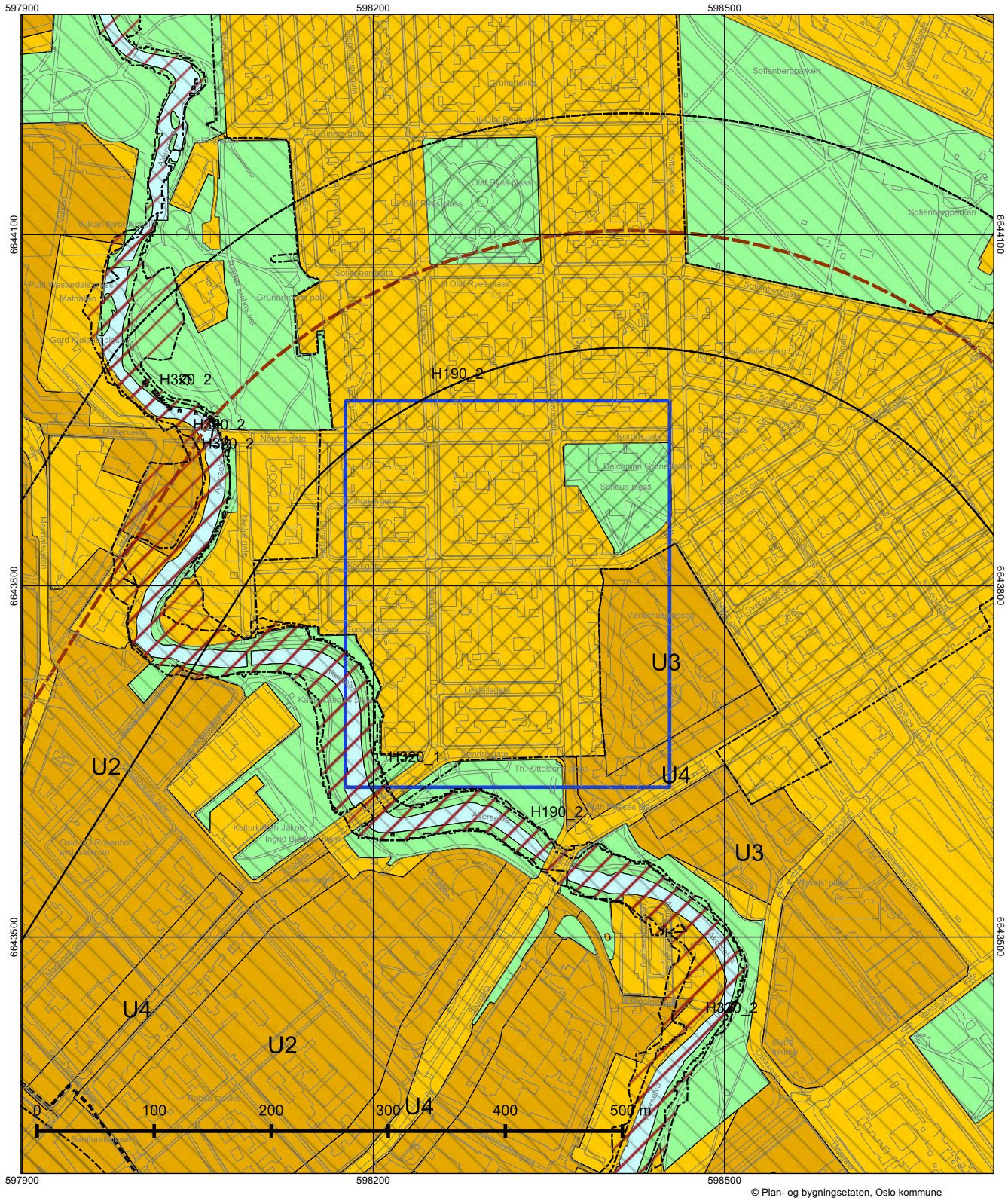
Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET NEDRE LØKKA, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO


598200
598300
598400
6643900
6643800
6643700
Korsgata
Tønbakkgata
Leirmalsgata
Søndre gate
Th. Kittelsens plass
Schous plass
Deichman Grünerløkka
Fellesareal
Beb.plan Vedt.31.1.84
(S-2255)
Boliger
S-200GO, 26.9.47
S-2255, 28.7.77
Fortau S-2546
Fortau 200/90 (S-2546)
Off. parkering
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggegrense
Gr. for beb.
Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2749,20.11.84 se reg.best.
Tomt for allmennyttig formål S-2784,12.8.85 se reg.best.
Fellesareal (gangveier,lek og opphold) S-2366,22.11.78
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 Maks. 5 etg. (Grünerløkka) se endr. av reg.best. 6 dep. brev av 3.1.79 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grünerløkka)
S-2366,22.11.78
Bolig S-2366
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 Maks.5 etg. S-2366,22.11.78 se endr.av reg.best i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 Maks.5 etg. S-2366,22.11.78 Se endring av reg.best. par.6 dep.t. brev av 3.1.79 Disp.plan Bystyret vedtat. 11.3.81 (Grünerløkka)
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 Maks. 5et. S-2366,22.11.78 se endr.reg.best Par.6 i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2963,17.2.88 se reg.best.
Byggeområde for bolig, bevaring S-4545, 27.10.10 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesareal - lek S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesareal-lek S-2546, 1.6.81
Tomt for offentlig bygning (herberg) S-2546, 1.6.81
Tomt for off. bygning (barnehage) S-2546, 1.6.81
Tomt for off. bygning (sykehjem) S-2546, 1.6.81
Spesialområde-bevaring Tomt for off. bygning (barnehage) S-2546, 1.6.81
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområde Vedt.22.10.82 (S-2546)
Friområde-park S-4545
Annet vegareal 200/90
Parkering S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau/gangvei S-4273, 29.1.09
Forretning i 1. et.
Forretning/kontor/bevertning S-4626, 28.1.94 H570
Felt K Spesialområde-bevaring (kontor,forretn.,off.,allmen. formål,(undervisning) allmen.form.& (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt G Byggeomr. for kontor,forretn. bevertningsstt./ allmen.form. (undervisning) allmen.form.(kultur) S-4191,16.11.05 se reg.best.
Felt E Byggeomr. for kontor,, forretning,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt A Byggeomr. for kontor,forretn.,off./allmen.formål S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt F Spesialområde-bevaring (kontor,forretn., allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt P Spesialområde-bevaring (kontor,forretning, bevertning,allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Fellesområde (gårdsplass og annet fellesareal) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U.0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158399/86533517
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533517
Deres ref: 9230839

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 137.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 137.

GNR. 228 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1870.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

643 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

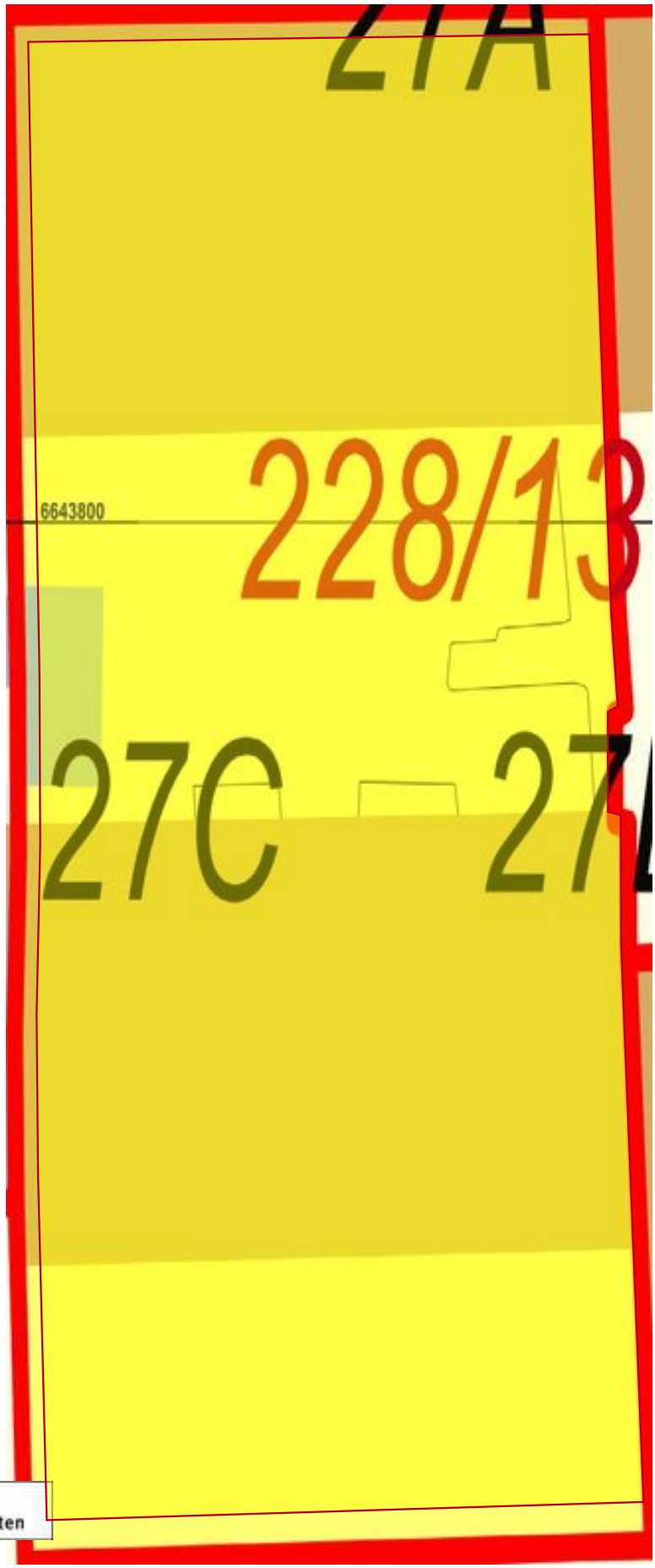
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



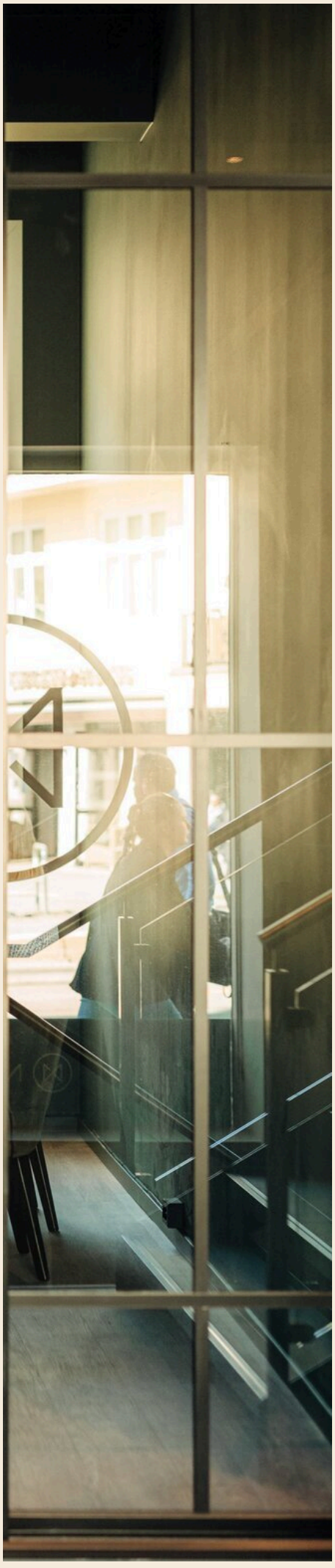
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0190/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Korsgata 27B 0551 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489