

Nordre gate 27



Velkommen til

Nordre gate 27



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Grünerløkka

Attraktiv 2-roms loftsleilighet sentralt på Løkka | 62m² gulvareal | Soverom + hems | Peis | Nyslipt gulv | Fin bakgård

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	432 158,-
Omkostninger	10 650,-
Totalpris	5 432 808,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 615,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Megler	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nordre Gate 27 - En sjarmerende 2-roms loftsleilighet med store takvinduer som skaper en luftig romfølelse og gode naturlige lysforhold. Leiligheten ligger i et ettertraktet nabolag på Grünerløkka med gangavstand til "alt".

Kort oppsummert:

- Attraktiv leilighet bygget i 2005
- Slipt og vokset gulv i 2025
- Nye takvinduer fra 2023
- Takhøyde opp til 3,77 m
- Vedfyrt peis i stuen
- Soverom + hems
- Stille og skjermet
- Pent opparbeidet bakgård med gode solforhold
- Populær og sentral beliggenhet på Grünerløkka
- Godt kollektivtilbud i området

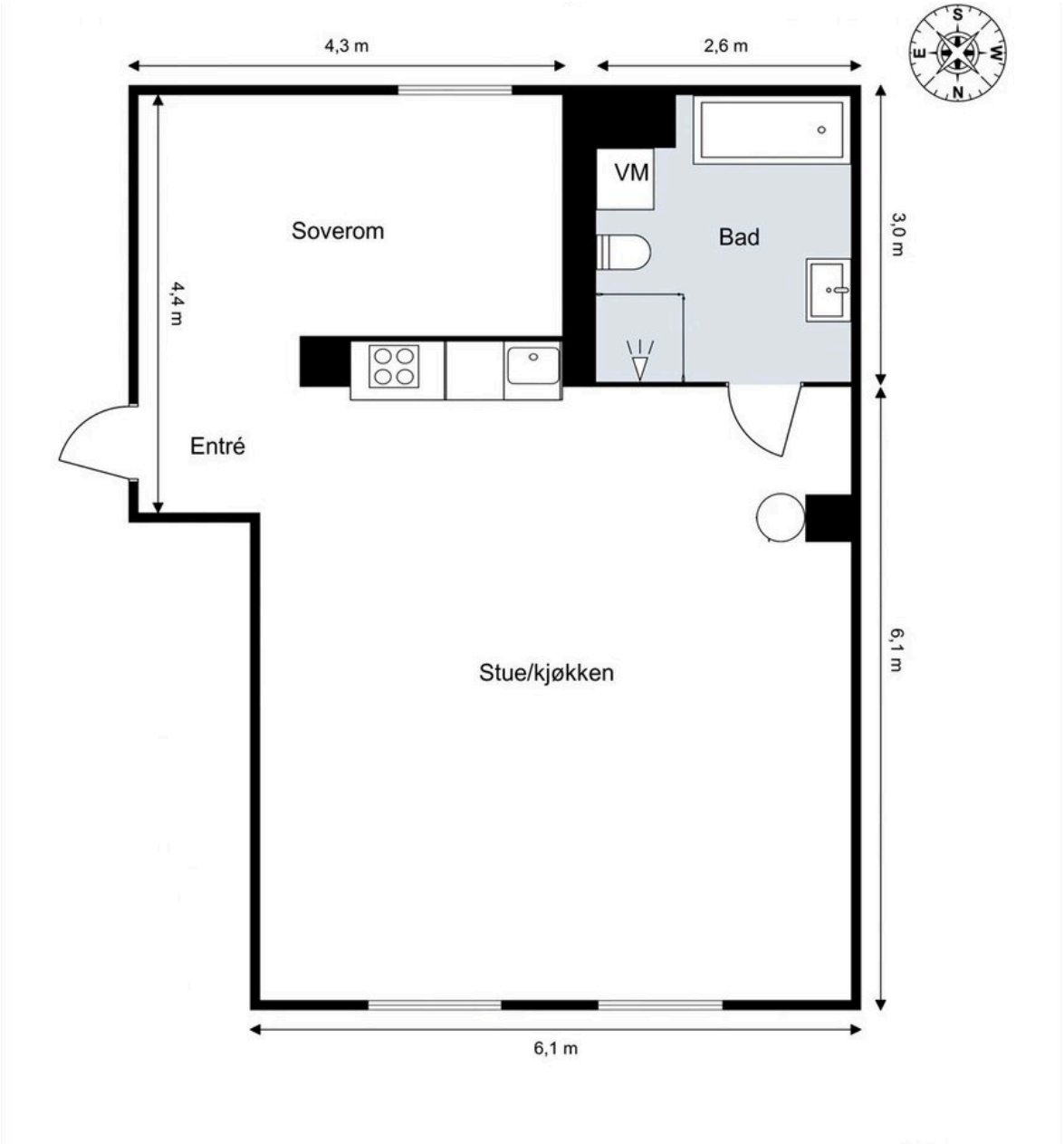
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	62 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, soverom, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 53 kvm.

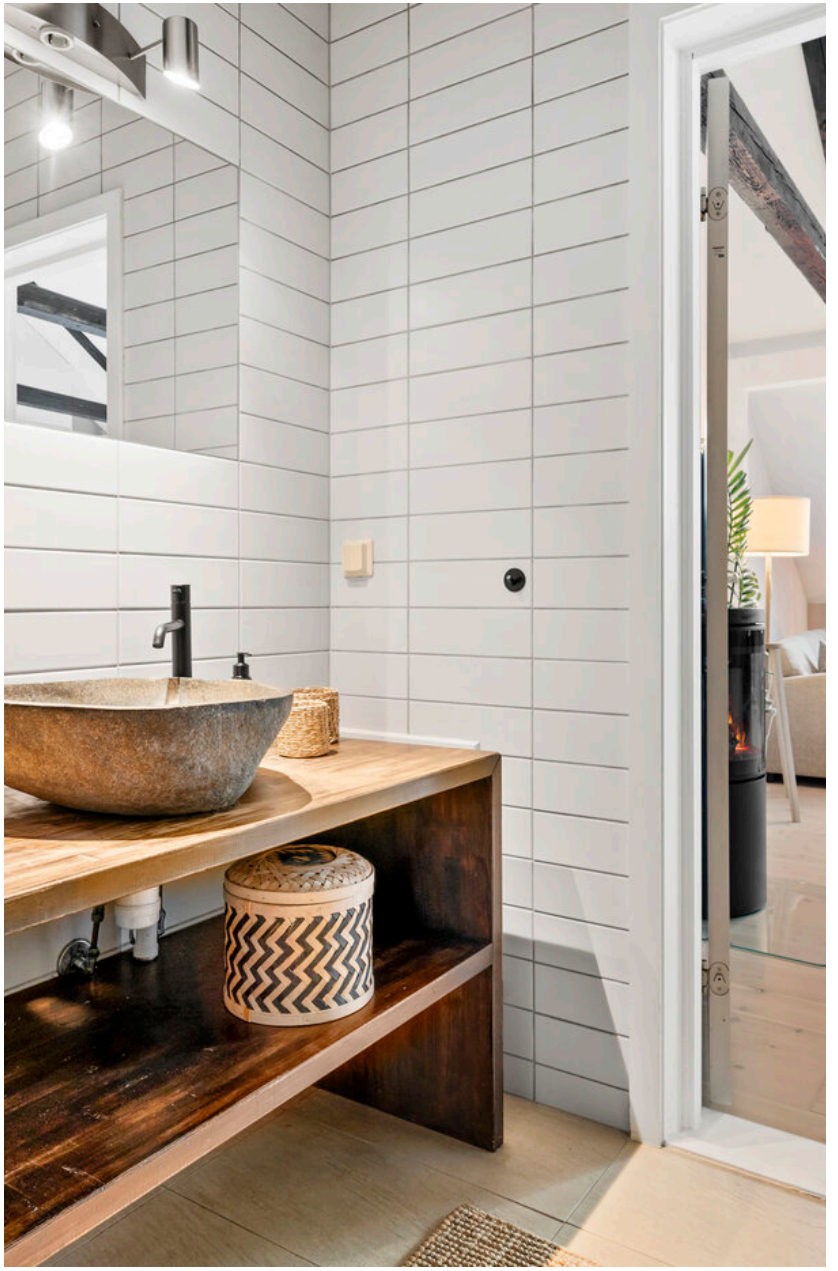
Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.


4,3 m
2,6 m
S
E
W
N
VM
Soverom
Bad
3,0 m
4,4 m
Entré
Stue/kjøkken
6,1 m
6,1 m





































Informasjon

Nordre gate 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0029/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 244 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Nordregt. 27 Borettslag, org.nr. 987179880

Selger
Kirsti Ulvestad

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
432 158,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 422 158,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 423 508,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 432 808,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
1892

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, soverom, bad, stue, kjøkken.

Total BRA: 53 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 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.

Ikke målbare arealer:
Leiligheten har en hems på 5 kvm. gulvareal.

Innhold

Entré, soverom, bad, stue, kjøkken.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med gode løsninger for oppbevaring og plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
Lys og romslig stue med en åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen har god plass til sofakrok med stuebord og tv-møblement samt rom for en hyggelig spiseplass. Videre er det store takvinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Stuen er også utstyrt med en moderne peisovn som ble installert i 2020. Rikelig med oppbevaringsplass i arealeffektivt skyvedørsskap samt plassbygget skap som utnytter den gode takhøyden. Fra stuen har du adkomst til hemsen som ligger over entréen. Hemsen har et gulvareal på 5 kvm og egner seg godt til bl.a. oppbevaring. Hemsen er ikke egnet til varig opphold grunnet for lav takhøyde.

Kjøkken:
Pent kjøkken bestående av innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, plate over benkeplate. Videre er kjøkkenet utstyrt med Integrert platetopp, ny kjøkkenventilator fra 2021, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og frittstående kjøleskap fra 2020 som medfølger. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Pent flislagt baderom som består av flislagte vegger og gulv, elektrisk gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, badekar, pen servant av elvstein samt plass og opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Soverom av svært god størrelse hvor du har rikelig med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det er godt med lysinnslipp gjennom det store takvinduet.

Overflater:
Tregulv av furu.
Himlinger med malte plater.
Innfelte downlights i entré.
Vegger med malte plater og betong.

Annet:
Takhøyden ble målt i stuen til: 3,77 m og i entre til: 2,43 m.
Boligen har en hems som ikke er egnet for varig opphold.
En kjellerbod på ca. 8,5 m^2.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Førland RøR AS. Utskifting av blandebatteri og servant. 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn. Kakkel og Peis AS. Det er satt inn stålrør i pipene. Usikker på hvem som utførte dette. Fasade rehabilitert, samt utskifting av vinduer. Årstall kan oppgis av styret.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: BRL har hatt en større oppgradering på el-installasjoner og belysning i fellesområdene, inkludert rehabilitering av sikringsskap. Dette basert på anbefalte tiltak i tilstandsrapporten.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble i 2005 ombygget til leiligheter. Ytterligere info om entreprenør fås ved å kontakte styret.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Kum i bakhage for avløp overvann, samt "brønn" i kjeller i A-bygg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert et diodesystem i begge kjellere for å avlede fuktinntrengning. Leverandør kan oppgis ved å kontakte styret.

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

eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjort i 2020 - Basert på målinger besluttet styret å ikke gjøre tiltak.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ildsted fungerer optimalt, og BRL piper har fått installert stålrør for brannsikkerhet

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: BRL har hatt problemer med fuktinntrengning i kjeller. Derav installert diodesystem, kombinert med luftavfukter i begge kjellere. Tiltakene har gitt svært tilfredsstillende resultater

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Nye takvinduer i leiligheten (2023)

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidligere (2018) brudd på vannrør mellom A og B-bygg grunnet kjøring med tung bil. Dette ble utbedret umiddelbart.

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: Observert sølvkre på badet. Disse ble utryddet ved utsetting av feller. Ellers ikke noe kjennskap til skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: BRL har ikke dette installert

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for selve bygården. Rapporten er oversendt som vedlegg. Svært mye av det rapporten påpeker har blitt utbedret siden den ble utarbeidet. Derav låneopptak i 2023.

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? Info oppgitt i taksten

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
Eventuell kommentar: Nabobygg utfører rehabilitering av fasade, og styret har mottatt varsel. Dette er kun en forbedring av utemiljøet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kun ordinær prisstigning forventet. BRL har i perioden 2022 - 2024 foretatt større utbedringer som ble påpekt i tilstandsrapport. Derav et låneopptak i 2023. Det er ikke forventet tiltak som krever videre opplåning.

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Følgende forhold har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Overflater vegger og himling - Bad
Misfarging i fuger. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Overflater Gulv - Bad
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ventilasjon - Bad
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Overflater og innredning - Kjøkken
Kjøkkenskap knekt i overkant ved vaskekum.

Avtrekk - Kjøkken
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg
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.

Følgende forhold har fått TGIU (ikke undersøkt):

Tilliggende konstruksjoner våtrom - bad

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer i tillegg til frittstående kjøleskap medfølger.

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

Flaskelampene over spisebord følger med.
Frittstående kjøleskap følger med.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Vedfyrt peis og elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 2 200 kWh i året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 615,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, internett, nedbetaling andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, div. drift og vedlikehold.

Fordeling:
Bredbånd: kr 267,-
Akonto renter og avdrag lån: kr 1 875,-
Felleskostnader: kr 3 473,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 294 413,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 177 650,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbåndtjenester leveres av Telia.

Bredbånd grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter. Nordre gate 27 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 98179880 og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo med følgende adresse: Nordre gate 27.
Gårds- og bruksnummer 228/244.

Foretatt påkostninger de senere år:
2024: Oppussing av oppganger. Diverse utbedringer av felles el-anlegg. Nye sikringsskap der dette var nødvendig. Utskifting av lamper i oppganger, installert belysning i bakhage.
2023: Nye takvinduer i andel 10.
2020: Utbedring av bakhage: Planering og etablering av plen, samt busker og beplantning. Diverse brannsikringstiltak: tetting av etasjeskillere, trapperom malt med brannhemmende maling, installering av diodesystem for avvising av fuktinntrengning i grunnmur A-blokk.
2018: Bygging av gjerde i bakhagen mot tilgrensende eiendommer, ferdigstillelse av calling-system, port, brannvarsling og TV/internett. Etablering av lukket søppelsystem. Utbedring av vannlekkasje i rør mellom byggene. Installering av diodesystem i B-blokka. Fasader renovert og malt, nye vinduer og inngangsdører i begge bygg.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 432 158,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har totalt 2 lån (pr. 22.11.2024):

Lån 1 - 9820.79.08967
Lånebeløp: 3 580 543,-
Opprinnelige lånebeløp: 4 398 959,-
Effektiv rente: 6,340%
Låneform: Annuitet
Løpetid: 25 år 11 mnd
Utbetalingsdato: 16.10.2020
Innfrielses dato: 30.09.2050
Terminbeløp: 23 034

Lån 2 - 1636.71.09053
Restsaldo pr. 01.02.2025: 1 379 623,40,-
Låneform: Annuitet
Løpetid: ca. 23 år
Terminbeløp: 9 229,-

Fellesformue

Kr 31 110,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Siste forelagte årsregnskap (2022) viste er overskudd på kroner 90 951,-. I 2023 var det budsjettert med et overskudd på kroner 47 400,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 76543583

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 465 kvm (Eiertomt)
Eiertomt på 465 kvm som tilhører borettslaget. Borettslaget har en hyggelig, solrik og pent opparbeidet bakhage som kan benyttes av beboerne. Bakhagen ble oppgradert i 2020 med plen og beplantning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet på Grünerløkka, et område kjent for sitt livlige og unike bymiljø. Her finner du alt du trenger, fra koselige kafeer og barer til spennende butikker og restauranter. Området er perfekt for rusleturer, og du vil raskt oppdage nye steder som blir dine favoritter. Blant de lokale perlene kan vi

nevne Perla, Vespa og Humla.

Kultur og aktiviteter i nærheten:
Grünerløkka er også et kulturelt sentrum, med Schous Kulturstasjon, Ringen Kino, Dansens Hus, Riksscenen og Popsenteret alle innen gangavstand. For de som ønsker å komme seg ut i naturen, er Sofienbergparken rett utenfor døren.

Utforsk området:
Om du tar en tur oppover, finner du den sjarmerende trehusidyllen på Rodeløkka. I motsatt retning kan du besøke Botanisk Hage og videre til Tøyen. På sommeren kan du slappe av på Ola Narr, som også har skihopp for barn om vinteren. I nærheten finner du også Mathallen på Vulkan, en innendørs mathall med kaféer, spisesteder og spesialbutikker med produkter fra små, norske matprodusenter.

Dagligvare og shopping:
Daglige innkjøp kan gjøres enkelt på Kiwi i Markveien eller Bunnpris på Millskvartalet, begge rett i nærheten. Grünerløkka er også kjent for sine spennende småbutikker, hvor du blant annet kan finne ferske råvarer som frukt og grønt.

Trening og sport:
For de som liker å trene, finnes flere treningssentre i nærheten, som Sats, Evo og Fitness 24. I tillegg er Dælenenga idrettsanlegg, med kunstgressbane og ishall, samt Fagerheimen Tennisklubb, også lett tilgjengelig.

Kollektivtilbud:
Beliggenheten gir deg enkel tilgang til offentlig transport. Trikkestopp på Schous plass og busstopp ved Sofienbergparken er bare noen få minutters gangavstand. T-banestoppet på Carl Berners plass er også lett tilgjengelig, omtrent 15 minutter unna med linje 5.

Bebyggelse

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt/tegl til lastfordelende flåter på stedlige masser. Grunnmur av granittstein/tegl. Etasjeskillere av
rebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg/folie og takplater e.l. (ikke besiktiget).

Offentlig kommunikasjon

Trikk:
Schous plass - 1 min gange
Linje 11, 12, 18 0.1 km

Buss:
Herslebs gate - 4 min gange
Linje 11N, 12N, 30 0.3 km

T-bane:
Grønland - 15 min gange
Linje 1, 2, 3, 4, 5 1.2 km

Tog:
Oslo S - 19 min gange
Totalt 24 ulike linjer 1.4 km

Fly:

Oslo Gardermoen - 41 min kjøring

Skoler og barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) - 2 min gange
65 barn 0.2 km

Grünerhagen barnehage (1-5 år) - 3 min gange
50 barn 0.2 km

Gaia barnehage (0-5 år) - 3 min gange
77 barn 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) - 10 min gange
210 elever, 15 klasser 0.7 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 10 min gange
437 elever, 22 klasser 0.7 km

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 10 min gange
538 elever, 22 klasser 0.7 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 10 min gange
429 elever, 30 klasser 0.8 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 28 min gange
412 elever, 30 klasser 1.9 km

Hersleb videregående skole - 7 min gange

Elvebakken videregående skole - 7 min gange
576 elever 0.5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen byggesak på eiendommens bebyggelse fra 1892 hos plan- og byggningsetaten i Oslo kommune. PBE opplyser om at det ikke er uvanlig at enkelte eldre byggesaker fra 1800-tallet har forsvunnet. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over lovligheten av oppføring av bygget.

Det foreligger derfor 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 loftsutbygging datert 20.05.2009.

Tilhørende byggetegninger foreligger, men avviker fra dagens bruk (se vedlagte byggemeldte tegninger).
Takstmann opplyser om følgende: Fjernet vegg mellom bod og soverom. Kjøkken er flyttet til der dør inn til soverom var. Fjernet vegg og dør inn til tidligere bod. Omgjøring av bod til del av soverom er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak, ukjent om dette er gjort.

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 boligbebyggelse ihht. S-2366. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Følgende plansaker er pågående i området:

Markveien - Gateopprustning
Saksnr 202209792
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792

Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel
Saksnr 202308348
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348

Vulkan 13 med flere - Nye Broverkstedet - Utarbeidelse av planforslag
Saksnr 202111711
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111711

Følgende byggesaker er pågående i området:

Thorvald Meyers gate 73 C - Fasadeendringer, fornyelse av brannbalkonger og påbygg
Saksnummer 202309340
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309340

Thorvald Meyers gate 73 - Endring av bærekonstruksjoner i bygg - Fasadeendring
Saksnummer 201920634
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201920634

Thorvald Meyers gate 73 A - Riving og etablering av nye balkonger
Saksnummer 202309339
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309339

Thorvald Meyers gate 71 A-B - Bruksendring av 2. etasje til tre boliger og oppføring av balkonger
Saksnummer 202213900
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213900

Søndre gate - Etablering av fire uteserveringer
Saksnummer 202463242
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202463242

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/244:
27.06.2003 - Dokumentnr: 39092 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Krav om utbedring ifm. salg. Dette avsnittet kan bare slettes av Oslo Kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

03.05.1870 - Dokumentnr: 900031 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVN 1B - UTGÅTT

08.01.1999 - Dokumentnr: 1106 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:13
Best. om benyttelse av. gårdsrom
Bestemmelse om parkering
Elektriske kraftlinjer/ledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir for etat for eiend. 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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 799,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 110 220,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 218 309,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90472375

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Nordre gate 27

Nordre gate 27

Nabolaget Schous plass - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	**10 min**
210 elever, 15 klasser	0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**10 min**
437 elever, 22 klasser	0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
538 elever, 22 klasser	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**10 min**
429 elever, 30 klasser	0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**28 min**
412 elever, 30 klasser	1.9 km
Hersleb videregående skole	**7 min**
Elvebakken videregående skole	**7 min**
576 elever	0.5 km

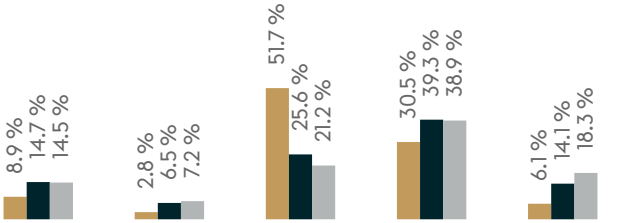
Offentlig transport

Schous plass	**1 min**
Linje 11, 12, 18	0.1 km
Herslebs gate	**4 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.3 km
Grønland	**15 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år)	**2 min**
65 barn	0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	**3 min**
50 barn	0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år)	**3 min**
77 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Sofienbergparken balløkke	5 min
EVO Grünerløkka	2 min
Fitness24Seven Grünerløkka	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



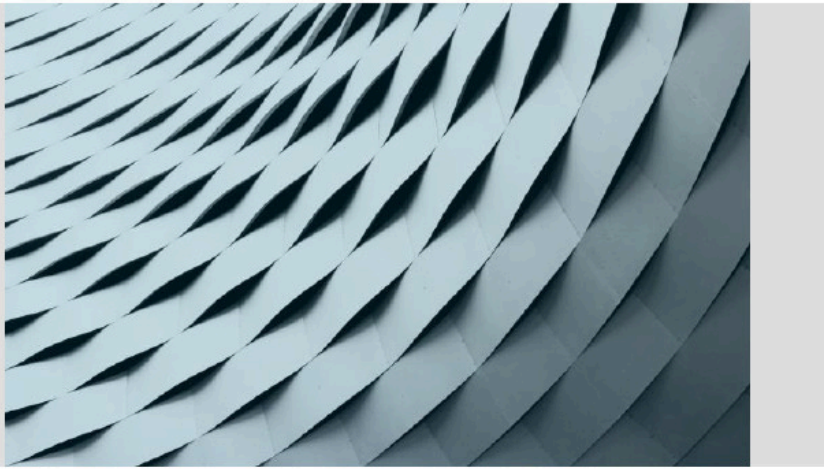
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Borettslagsleilighet
Nordre gate 27, 0551 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 244
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 04.02.2025 Rapportdato: 26.02.2025 Oppdragsnr.: 22478-1009 Referansenummer: YU6534

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kristian Olsen Nordstrand

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

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 • løssøre 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.

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1892. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Bad:
- Utskifting av vaskeservant og dusjarmatur. Utført av Førland Rør AS.

Elektrisk:
- Utskifting av boligselskapets sikringsskap, diverse felles el-installasjoner i oppganger og kjeller. Utført av Elmann AS.

Peis/ildsted:
- Peisovn er korrekt installert av installatør (av Varmefag Alna Kakkel og Peis AS) og godkjent av Oslo Brannvesen i 2020. I tillegg har det vært inspeksjon av piper og ildsted i borettslaget av brannvesenet flere ganger i perioden 2020 - 2024.

Gulv:
- Nyslipt/vokset i 2025.

Opplysninger fra selger.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt/tegl til lastfordelende flåter på stedlige masser. Grunnmur av granittstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg/folie og takplater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelte downlights i entre. Vegger med malte plater og betong. Gulv med furu tregulv. Takhøyden ble målt i stuen til: 3,77 m og i entre til: 2,43 m

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

- Knirk i gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant på innredning, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Borettslagsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

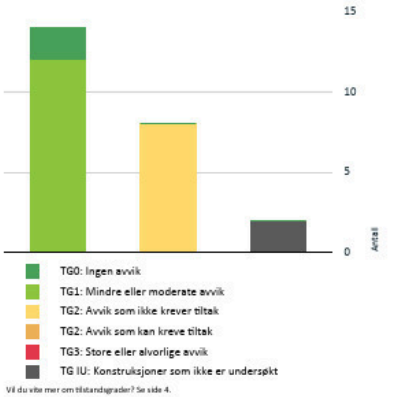
Fjernet vegg mellom bod og soverom. Kjøkken er flyttet til der dør inn til soverom var. Fjernet vegg og dør inn til tidligere bod. Omgjøring av bod til del av soverom er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak, ukjent om dette er gjort.

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

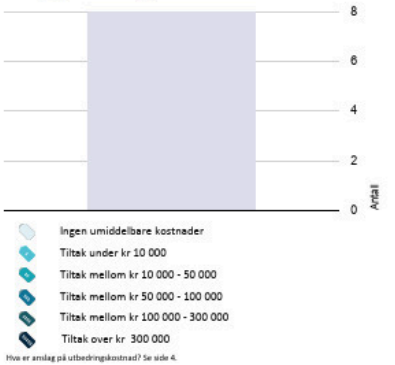
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1892

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-legs press glass, prod. 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt/tegl til lastfordelende flåter på stedlige masser. Grunnmur av granittstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg/folie og takplater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelte downlights i entre. Vegger med malte plater og betong. Gulv med furu tregulv. Takhøyden ble målt i stuen til: 3,77 m og i entre til: 2,43 m

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

- Knirk i gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

TG 0 Radon

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av takstmannen på befaring.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen.

TG IU Innvendige trapper

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Innvendig trappestige opp til hems.

- Det anbefales å sikre at stigen er stabil, har sklisikre trinn, og er forsvarlig festet for å minimere risiko for fall. Dersom hemsen brukes hyppig, kan det være hensiktsmessig med en brattere trapp med håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant på innredning, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via lufteluke.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Misfarging i fuger. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant på innredning, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenskap knekt i overkant ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen strakstiltak nødvendig, men for å lukke avviket må skapet byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). 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.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. 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.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

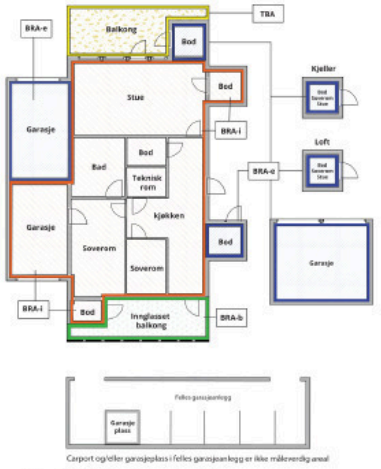
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)		
Hems						5	5
3. etasje	53			53		9	62
Kjeller		9		9			9
SUM	**53**	**9**				**14**	**76**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 8,5 m².

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

Hemsen er ikke egnet for varigopphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fjernet vegg mellom bod og soverom. Kjøkken er flyttet til der dør inn til soverom var. Fjernet vegg og dør inn til tidligere bod. Omgjøring av bod til del av soverom er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak, ukjent om dette er gjort.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde
301 OSLO	228	244		0	465.3 m²	Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr.

Adresse
Nordre gate 27, 0551 OSLO

Hjemmelshaver
NORDREGT. 27 BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/ NORDREGT. 27 BORETTSLAG	987179880		PHM FORVALTNING AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	30 651	*31.12.2023*	440 177	*31.12.2023*

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	76543583			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på 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 brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Nordre gate 27, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 244
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulvestad, Kirsti Buchanan	9578-5999-4-1233115	2025-03-03 14:51:39

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
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0029/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordre gate 27, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Kirsti Ulvestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mars 2020

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: 76543583
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Førland Rør AS. Utskifting av blandebatteri, dusjarmatur og servant. 2020.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rentbrennende peisovn montert i 2020 av Kakkel og Peis AS. BRL har satt inn stålrør i pipene som er i bruk. Fasade rehabilitert, samt utskifting av vinduer. Årstall og entreprenører kan oppgis av styret.

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?

Nei

Eventuell kommentar: BRL har hatt en større oppgradering på el-installasjoner og belysning i fellesområdene, inkludert rehabilitering av sikringsskap. Dette basert på anbefalte tiltak i tilstandsrapporten.

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble i 2005 ombygget til leiligheter. Ytterligere info om entreprenør fås ved å kontakte styret.

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

Ja

Beskriv: Det er en kum i bakhagen for avløp av overvann, samt "brønn" i kjeller i A-bygg.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert et diodesystem i begge kjellere for å avlede fuktinntrengning. Leverandør kan oppgis ved å kontakte styret.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjort i 2020 - Basert på målinger besluttet styret å ikke gjøre tiltak.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: BRL har hatt problemer med fuktinntrengning i kjeller. Derav installert diodesystem, kombinert med luftavfukter i begge kjellere. Tiltakene har gitt svært tilfredsstillende resultater

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye takvinduer i leiligheten (2023)

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere (2018) brudd på vannrør mellom A og B-bygg grunnet kjøring med tung bil. Dette ble utbedret umiddelbart.

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: Observert sølvkre på badet. Disse ble utryddet ved utsetting av feller. Ellers ikke noe kjennskap til skadedyr.

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

Nei

Eventuell kommentar: BRL har ikke dette installert

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for selve bygården. Rapporten er oversendt som vedlegg. Svært mye av det rapporten påpeker har blitt utbedret siden den ble utarbeidet. Derav låneopptak i 2023.

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? Info oppgitt i taksten

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

Eventuell kommentar: Nabobygg utfører rehabilitering av fasade, og styret har mottatt varsel. Dette er kun en forbedring av utemiljøet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun ordinær prisstigning forventet. BRL har i perioden 2022 - 2024 foretatt større utbedringer som ble påpekt i tilstandsrapport. Derav et låneopptak i 2023. Det er ikke forventet tiltak som krever videre opplåning.

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: 22-0029/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

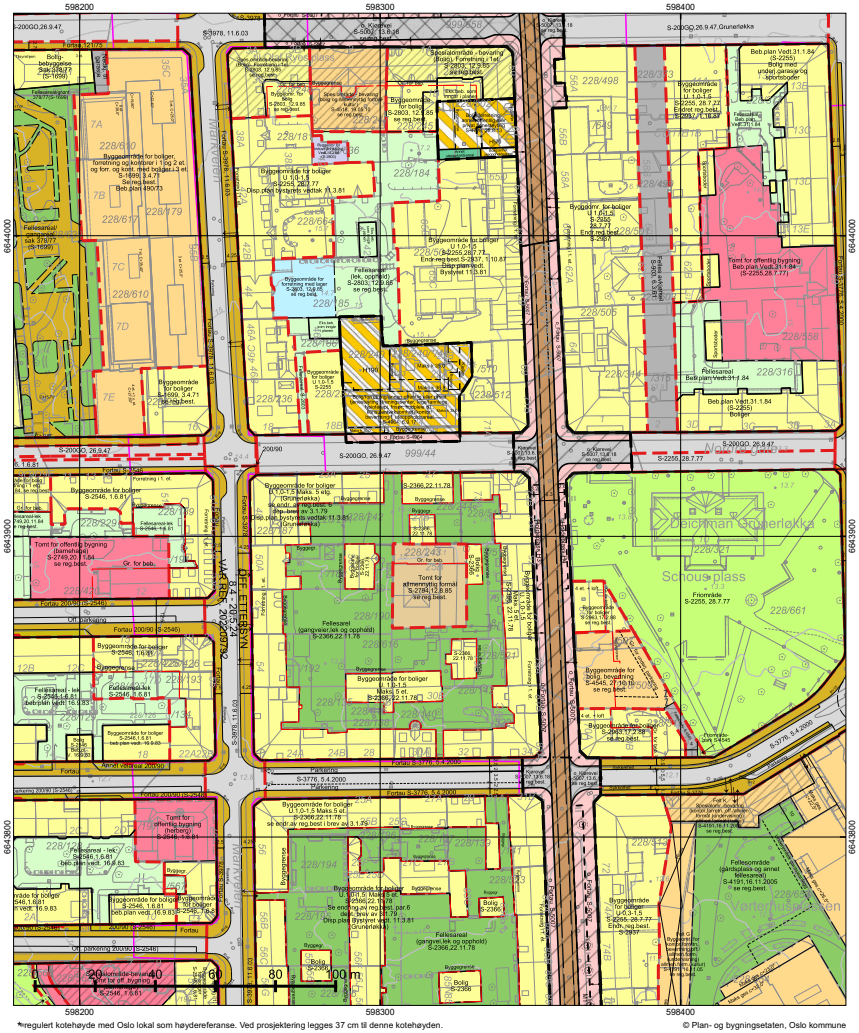
Navn	Dato
Ulvestad, Kirsti Buchanan	**2025-03-03**

Identifikasjon

bankID Ulvestad, Kirsti Buchanan

SIGNICAT

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

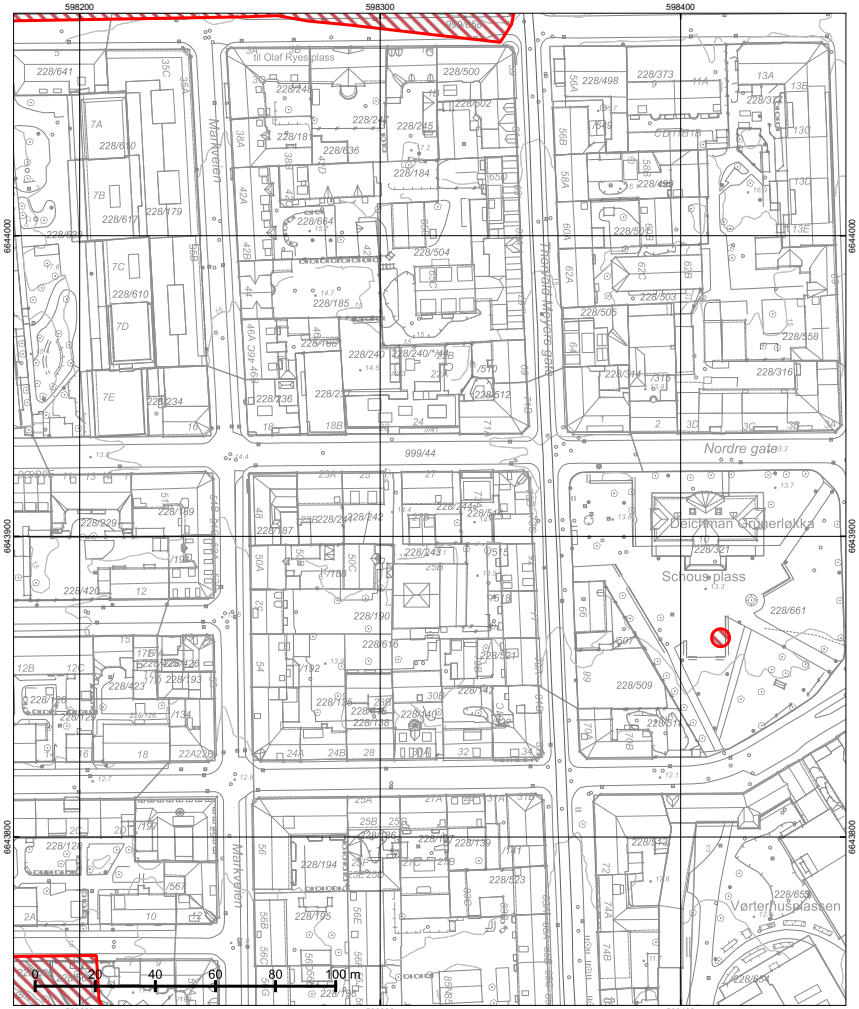
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327325/ 86506162
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP
Adresse: NORDRE GATE 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/244

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

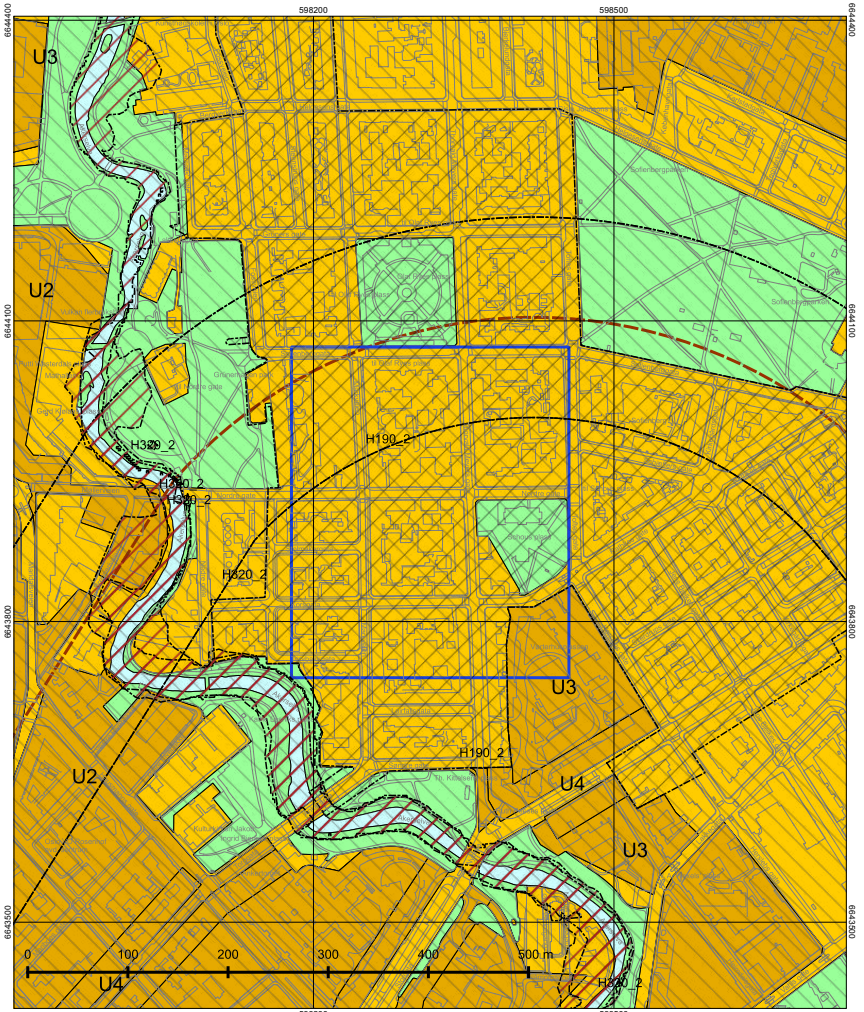
Dato: 24.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327325/ 86506162
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP
Adresse: NORDRE GATE 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/244

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327325/86506162
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

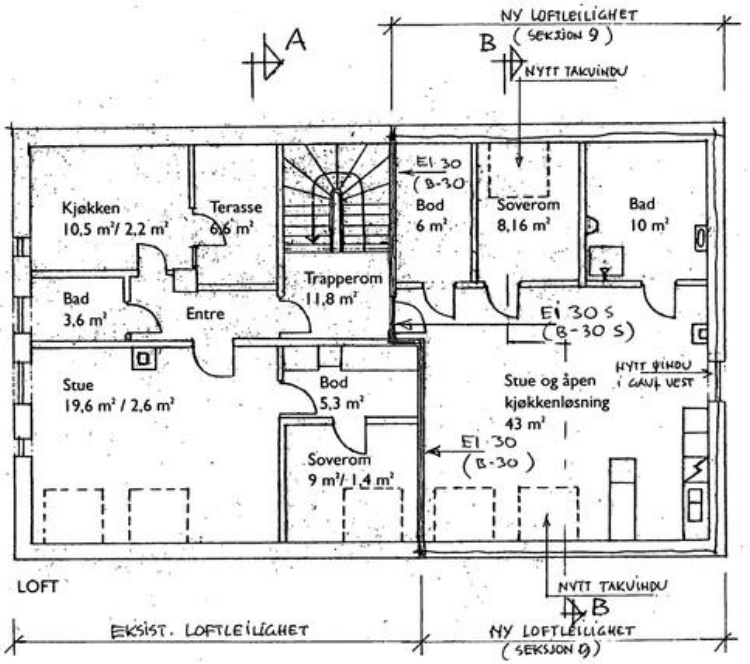
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



VEGG MELLOM LEIL. SEKSJ. 8 - SEKSJ. 9 MÅ OPPFYLLE KRAV TIL LYDGJ. GANG.

E-10



SYD

ØST — VEST

NORD

AVGRENSNING BRANNSEKSJON VIST MED RØDT.

SEPT. 04

09.

ARK. og SIV. ING. ARNE SANDE
Ankervn. 75 B 0765 OSLO
Tlf. priv. 22 14 04 62
Kfr. [redacted]
97049483

NORDRE GT. 27. OSLO
228/244 - SEKSJON
PLAN LOFT ETTER UTBYGGING
M 1/100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tømrermester Jo Morten Hagen AS
Kirkeveien 104
1344 HASLUM

Dato: 05 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500105-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDREGATE 27	Eiendom:	228/244/0/0
Tiltakshaver:	Espen Aspelund	Adresse:	Briskebyveien 17, 0259 OSLO
Søker:	Tømrermester Jo Morten Hagen AS	Adresse:	Kirkeveien 104, 1344 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - NORDREGATE 27

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b...

Søknaden omfatter innredning av loft til bolig, Bra for leiligheten blir 54 m².
I medhold av plan- og bygningslovens § 93c) og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 03.01.2005.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Det er søkt om innredning av loft til bolig, BRA for den nye leiligheten blir 54 m².

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato
Plan loft	09	01.09.2004
Snitt	10	01.09.2004
Fasade øst -vest	08	01.09.2004
Fasade syd	07	01.09.2004

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
977534038 Tømrermester Jo Morten Hagen	Ansvarlig søker i tiltaksklasse 2, utførende og kontroll av utføring for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.
986962972 Kolsås Rør DA	Prosjektering, kontroll av prosjektering, utførsel og kontroll av utføring for rørinstallasjoner/sanitæranlegg i tiltaksklasse 2
984755775 Siv Ing Arne Sande	Arkitektonisk prosjektering og kontroll av denne, bygningsteknisk, branntekniskog event statiske prosjektering og kontroll av disse i tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til bolig gjennom reguleringsplan S-2366.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten mener tiltaket er i henhold til plan- og bygningsloven § 74.2.

Uttalelser fra annen myndighet:
Bygningen omfattes av kongelig resolusjon av 31.08.2001 til Oslo kommuneplan 2000 og står på Byantikvarens gule liste. Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket:
Byantikvaren mener tiltaket kan aksepteres. Takvinduene er noe bredere enn hva de vanligvis anbefaler, men ettersom takflaten allerede har tilsvarende vinduer vil det være uheldig å introdusere nye formater. Det foreslåtte vindu i gavelfasaden kan med fordel få et annet uttrykk for å bidra til historisk lesbarhet. Ettersom bygningen har tilsvarende vinduer på den andre gavelfasaden vil Byantikvaren motsette seg det foreslåtte vinduet.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Viser til ovennevnte avsnitt, og mener tiltaket er i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

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

Ellen B Gulbrandsen
avdelingsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til:
Espen Aspelund, Briskebyveien 17, 0259, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Tømrermester Jo Morten Hagen AS
Kirkeveien 104
1344 HASLUM

Dato: 20052009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500105-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDREGATE 27	Eiendom:	228/244/0/0
Tiltakshaver:	Espen Aspelund	Adresse:	Briskebyveien 17, 0259 OSLO
Søker:	Tømrermester Jo Morten Hagen AS	Adresse:	Kirkeveien 104, 1344 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - NORDREGATE 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 § 34.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Marita Grande - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Espen Aspelund, Briskebyveien 17, 0259 OSLO

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO

Att.: Marcus Nielsen Rommen

Deres ref.: 22-0029/25
Vår ref.: 031-1-10 Sjur Mollestad Oslo, Dato: 27.02.2025

Andel 10 i Nordregt. 27 Borettslag

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Nordregt. 27 Borettslag
Org.nr.:	987179880
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	10
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	76543583
Eier:	Ulvestad, Kirsti
Adresse:	Nordre gate 27, 0551 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	432 158
Andel formue pr 31.12.2024	31 110

Felleskostnader pr måned:

BREDBÅND	267,00
AKONTO RENTER OG AVDRAG LÅN	1 875,00
FELLESKOSTNADER	3 473,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 615,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld: Se tilleggsopplysninger

Kontaktinformasjon
Styreleder: Anders Byng Strøm,
Mobil: 40388182
E-post: andersbys@gmail.com

Andre opplysninger

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

Nordre Gate 27 Borettslag

Innkalling til Generalforsamling i Nordregt. 27 Borettslag

Møtedetaljer

Tidspunkt: 02.05.23 18:00 - 02.05.23 19:30
Kommentar: Hos styreleder Kirsti Ulvestad - oppgang A, 3.etasje
Møteform: Fysisk

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Godkjenning av dagsorden

1.3 Møteleder

1.4 Referent

1.5 Protokollvitner

1.6 Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

2. Årsrapport/Årsberetning 2022

Beskrivelse
Styrets innstilling: vedlagte årsrapport for 2022 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2022 NGT 27.pdf

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2022

Beskrivelse
Styrets innstilling: vedlagte reviderte regnskap, som viser et resultat på kr 90.951,-, anbefales godkjent. Revisjonserklæring ettersendes.

Vedlegg
Årsregnskap 2022.pdf

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrets innstilling: Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Låneopptak for finansiering av vedlikehold

Beskrivelse
Scenario A: El-arbeid og skifting av takvindu på totalt cirka kr 450.000,-, samt tilbakebetaling på kr 200.000,- for for mye innbetalt de tre siste årene fra eierne som er med på IN-lånet. Estimert totalkostnad kr 650.000,-. Låneopptak på samme beløp gir månedlig kostnad for borettslaget på kr 3.800,- per måned. Nedbetaling over 25 år, rente 4,75%.

Scenario B: El-arbeid, skifting av takvindu og oppussing av begge oppganger, på totalt cirka kr 750.000,-, samt tilbakebetaling på kr 200.000,- for for mye innbetalt de tre siste årene fra eierne som er med på IN-lånet. Estimert kostnad kr 950.000,-. Låneopptak på samme beløp gir månedlig kostnad for borettslaget på kr 5.500,- per måned. Nedbetaling over 25 år, rente 4,75%.

Forslag 1
Ja til scenario A

Forslag 2
Ja til scenario B

Forslag 3
Ingen av alternativene

6. Valg

Styreleder (1 til valg)

Kirsti Buchanan Ulvestad (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Anders Byng Strøm (For 2 år)

Sigrid Sivertsen Haugan (For 2 år)

Varamedlem (1 til valg)

Line Kaspersen (For 1 år)

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du ønsker å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ... er eier av seksjon nr. i

sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... – 2023, og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

Underskrift

STYRETS ÅRSBERETNING 2022 FOR
NORDRE GT. 27 BORETTSLAG

Generelle opplysninger
Borettslaget består av 10 andelsleiligheter. Nordre gate 27 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 98179880 og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo med følgende adresse: Nordre gate 27.

Gårds- og bruksnummer
228/244

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte/generalforsamling 28.04.22 fikk styret følgende styresammensetning;

Kirsti Buchanan Ulvestad	styreleder	- til 2023
Ella Ghosh	styremedlem	- til 2023
Kristin Kollsete	styremedlem	- til 2023
Line Kaspersen	varamedlem	- til 2023
Oline Sofie Bråtan Bergan	varamedlem	- til 2023

Likestilling
Borettslagets styre består av 3 kvinner og 0 menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Sefbo Forvaltning AS. Kontaktperson er Anne-Grete Høivik. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er REVISJONSFIRMAET FLATTUM & CO AS.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Nordre gt .27 A og 27B i Oslo kommune med gnr. 228, bnr. 244. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Styrets arbeid
Styret hadde frem til sommeren 2022 løpende styremøter. Derimot falt disse bort da styremedlem Kristin Kollsete solgte sin andel og flyttet i august. Etter den tid har styrets sammensetning ikke fungert, og styreleder har i all hovedsak sittet alene med styreansvar frem til dd.
Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Vi har i løpet av året avviklet 2 dugnader - en på våren og en på høsten, samt et beboermøte på høsten der flere av de nye beboerne fikk en introduksjon til borettslaget vårt.
- Juni 2022 avsluttet vi samarbeidet med OBOS Forvaltning og opprettet samtidig nytt samarbeid med Sefbo Boligforvaltning. De er nå vår forretningsfører og portalen «Lettstyrt» fungerer nå som vår nye kanal inn mot både Sefbo samt kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne.
- Vi har i løpet av høsten utlyst de utbedringsarbeider som beboerne ble enige om å utrede under beboermøte i august. Dette er en prosess som har fortsatt inn i 2023 da dette viste seg å være en tungrodd prosess.
- Vi har utbedret inngangsporten fra Nordre gate 27 som sluttet å fungere i slutten av desember.
- Vi har opprettet et rullerende låseansvar på kveldstid for kjøreporten i Nordre gate 25.
- Utbedring av dørcalling er dessverre ikke fullført. Dette skyldes stopp i kommunikasjon med entreprenør. Dette må følges opp av nytt styre.

I løpet av 2022 har borettslaget fått mange nye beboere. I B-oppgang har 3 av 4 andeler fått nye eiere, og i A-oppgang har en andel skiftet eier mens en andel har fått 2 nye leieboere. I et såpass lite borettslag med kun 10 andeler utgjør dette en stor utskiftning av beboerne. Dette har i neste rekke medført at styret ble kraftig redusert. Av den grunn har styret ikke kunnet gjennomføre regulære styremøter grunnet mangel på mannskap.

Det har vært 4 overdragelser i 2022. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret det siste året anses for å ha vært krevende. Dette skyldes stor arbeidsbelastning på styreleder som nevnt tidligere.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 90.951,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 24.04.2023.

Kirsti B. Ulvestad
Styreleder

Ella Ghosh
Styremedlem

Kristin Kollsete
Styremedlem

Nordregt. 27 Borettslag

Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Nordregt. 27 Borettslag Org.nr. 987179880

Utarbeidet av Sefbo Forvaltning AS

Nordregt. 27 Borettslag

Resultatregnskap år 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		315 688	559 721	830 000	314 600
Inntekter renter/ avdrag lån		201 390	0	0	254 900
Andre inntekter	1	140 683	167 000	0	60 700
Sum inntekter		**657 761**	**726 721**	**830 000**	**630 200**
Kostnader					
Lønn	2	13 692	0	13 800	13 800
Kommunale avgifter	3	111 248	107 578	110 200	126 000
Strøm og varme		65 191	35 234	35 000	50 000
TV og bredbånd		30 346	43 372	28 680	33 000
Andre driftskostnader	5	1 618	6 241	0	0
Vaktmester og renhold	6	17 007	15 740	20 000	21 500
Reparasjon og vedlikehold	7	11 738	50 002	75 000	20 000
Forretningsførsel og honorarer	8	102 886	63 196	73 000	80 000
Forsikring		89 741	93 995	87 000	94 000
Andre kostnader	9	3 982	2 364	4 500	4 500
Sum kostnader		**447 449**	**417 722**	**447 180**	**442 800**
Driftsresultat		**210 312**	**308 999**	**382 820**	**187 400**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		10 015	10 129	0	10 000
Finanskostnader		129 376	86 030	92 000	150 000
Sum finans	**10**	**-119 361**	**-75 901**	**-92 000**	**-140 000**
Resultat		**90 951**	**233 098**	**290 820**	**47 400**

Nordregt. 27 Borettslag

Balanse 2022

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		17 393 561	17 393 561
Sum anleggsmidler	**11**	**17 393 561**	**17 393 561**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 277	145
Forskuddsbetalte kostnader		128 165	11 226
Sum fordringer	**12**	**133 442**	**11 371**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**13**	**146 741**	**99 768**
Sum omløpsmidler		**280 183**	**111 138**
Sum eiendeler		**17 673 744**	**17 504 699**

Nordregt. 27 Borettslag

Balanse 2022

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	14	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	15	2 786 763	2 786 763
Årets resultat		90 951	0
Sum egenkapital		**2 878 714**	**2 787 763**
Gjeld			
Borettsinnskudd	16	10 299 081	10 299 081
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	4 166 028	4 263 668
Sum langsiktig gjeld		**14 465 109**	**14 562 749**
Leverandørgjeld		116 114	4 595
Kortsiktig gjeld til det offentlige	18	6 372	0
Forskudd fra kunder	18	0	4 248
Påløpte renter	18	503	501
Annen kortsiktig gjeld	18	206 932	144 843
Sum kortsiktig gjeld		**329 920**	**154 188**
Sum egenkapital og gjeld		**17 673 744**	**17 504 699**

STABEKK, 24.04.2023
Nordregt. 27 Borettslag

Kirsti Buchanan Ulvestad	Kristin Kollsete	Ella Ghosh
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Innbetalt for varmt vann	31 968	0	0	32 000
KabelTV Bredbånd	28 680	0	0	28 700
Annen driftsrelatert inntekt	80 035	167 000	0	0
Sum andre inntekter	**140 683**	**167 000**	**0**	**60 700**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre	12 000	0	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	0	1 800	1 800
Sum lønnskostnader	**13 692**	**0**	**13 800**	**13 800**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	109 644	105 441	110 200	126 000
Feieavgift	1 603	2 138	0	0
Sum kommunale avgifter	**111 248**	**107 578**	**110 200**	**126 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsmateriell	1 618	0	0	0
Uteområde	0	6 241	0	0
Sum andre kostnader	**1 618**	**6 241**	**0**	**0**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	15 546	15 740	20 000	21 500
Vaktmester	1 461	0	0	0
Sum vaktmester og renhold	**17 007**	**15 740**	**20 000**	**21 500**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vedlikehold elektro	2 650	17 775	0	0
Vedlikehold uteområde	3 388	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5 700	32 227	75 000	20 000
Sum vedlikehold	**11 738**	**50 002**	**75 000**	**20 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	10 194	9 413	9 000	12 000
Regnskapshonorar	2 375	0	0	0
Forretningsførsel	40 632	50 670	54 000	58 000
Konsulenthonorar	49 510	3 063	10 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	175	50	0	0
Sum honorar	**102 886**	**63 196**	**73 000**	**80 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Porto	0	156	0	0
Bank og kortgebyr	3 982	2 208	4 500	4 500
Sum andre kostnader	**3 982**	**2 364**	**4 500**	**4 500**

Note 10 Finans

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annen renteinntekt	10 015	10 129	0	10 000
Sum finansinntekter	**10 015**	**10 129**	**0**	**10 000**
Annen rentekostnad	0	1 100	0	0
Morarente og purregebyr	205	0	0	0
Rentekostnad lån 2241/11674	15 379	0	0	0
Rentekostnad lån 2240/08967	113 792	84 930	92 000	150 000
Sum finanskostnader	**129 376**	**86 030**	**92 000**	**150 000**
Sum finans	**-119 361**	**-75 901**	**-92 000**	**-140 000**

Note 11 Sum Anleggsmiddel

Bygninger

Kostpris/bokført verdi 2004	15 654 205
Tomt utskilt 2016	1 739 356
Sum Bygninger	**17 393 561**

Tomten ble kjøpt i 2004
Gnr. 228 / bnr 244.

Bygningene er ikke avskrevet.
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 12 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Kundefordringer	5 277	0
Forskuddsbetalte	0	4 248
Kunder interim	0	-4 103
Sum kundefordringer	**5 277**	**145**
Forskuddsbetaling til	128 165	0
Andre forskuddsbetalte	0	11 226
Sum andre fordringer	**128 165**	**11 226**
Sum fordringer	**133 442**	**11 371**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 13 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.

Note 14 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 1000 fordelt på 10 andeler à kr. 100.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01	**2 787 763**	**2 554 665**
Årets resultat	**90 951**	**233 098**
Egenkapital 31.12	**2 878 714**	**2 787 763**

Note 16 Borettsinnskudd
Borettsinnskudd: Kr. 10 299 081.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen boligselskapet ble stiftet.

Note 17 Langsiktig gjeld

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,15 %.
Løpetiden er 30 år.

Lån OBOS-banken 08967 Opprinnelig	-4 263 668
Nedbetalt i år	574 655
OBOS-banken Sum	-3 689 013

OBOS-banken 11674
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-502 700
Nedbetalt tidligere	18 662
Nedbetalt i år	11 143
OBOS-banken Sum	-477 015
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 166 028

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 18 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Forskuddstrekk	4 680	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 692	0
Forskudd felleskostnader	0	4 248
Gjeld til andelseiere	198 333	144 843
Påløpt rente	503	501
Påløpt strøm	8 599	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**213 807**	**149 592**

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible Midler 01.01	-43 049	-166 819
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	90 951	233 098
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-97 640	-109 328
B. Årets endring i disponible midler	-6 689	123 770
C. Disponible midler 31.12	**-49 738**	**-43 049**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

flattum&co
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til Generalforsamlingen i Nordregt. 27 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordregt. 27 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 90.951. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 pr. 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
DGGi
INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28. april 2023
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Nordre Gate 27 Borettslag

Protokoll Generalforsamling i Nordregt. 27 Borettslag

Møtedetaljer

Tidspunkt: 02.05.23 18:00 - 02.05.23 19:30
Kommentar: Hos styreleder Kirsti Ulvestad - oppgang A, 3.etasje
Møteform: Fysisk

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.2 Godkjenning av dagsorden
Vedtak: Dagsorden/sakslisten ble enstemmig godkjent.

1.3 Møteleder
Morten Henriksen

1.4 Referent
Morten Henriksen

1.5 Protokollvitner
Ella Ghosh
Sigrid Sivertsen Haugan

1.6 Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter
Vedtak: Antall deltakere/andeler med stemmerett var syv. Ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning 2022

Beskrivelse
Styrets innstilling: vedlagte årsrapport for 2022 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2022 NGT 27.pdf

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning for 2022 ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2022

Beskrivelse
Styrets innstilling: vedlagte reviderte regnskap, som viser et resultat på kr 90.951,-, anbefales godkjent. Revisjonserklæring ettersendes.

Vedlegg
Årsregnskap 2022.pdf

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent. Budsjettet for 2023 ble gjennomgått.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrets innstilling: Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godtgjørelse til styret på kr 12.000,- + AGA ble enstemmig godkjent.

5. Låneopptak for finansiering av vedlikehold

Beskrivelse
Scenario A: El-arbeid og skifting av takvindu på totalt cirka kr 450.000,-, samt tilbakebetaling på kr 200.000,- for for mye innbetalt de tre siste årene fra eierne som er med på IN-lånet. Estimert totalkostnad kr 650.000,-. Låneopptak på samme beløp gir månedlig kostnad for borettslaget på kr 3.800,- per måned. Nedbetaling over 25 år, rente 4,75%.

Scenario B: El-arbeid, skifting av takvindu og oppussing av begge oppganger, på totalt cirka kr 750.000,-, samt tilbakebetaling på kr 200.000,- for for mye innbetalt de tre siste årene fra eierne som er med på IN-lånet. Estimert kostnad kr 950.000,-. Låneopptak på samme beløp gir månedlig kostnad for borettslaget på kr 5.500,- per måned. Nedbetaling over 25 år, rente 4,75%.

Forslag 1
Ja til scenario A

Forslag 2
Ja til scenario B

Forslag 3
Ingen av alternativene

Vedtak
En andelshaver stemte for alternativ 1, scenario A. Seks andelshavere stemte for alternativ 2 - scenario B. Det ble dermed vedtatt opptak av lån på inntil kr 950.000,- til el-arbeid, skifting av takvindu, oppussing av begge oppganger, samt tilbakebetaling til andelseiere som har innbetalt for mye på IN-lånet, nedbetalt over 25 år.

6. Valg

Styreleder (1 til valg)

Kirsti Buchanan Ulvestad (For 1 år)

Vedtak
Kirsti Buchanan Ulvestad ble valgt som styreleder for ett år.

Styremedlem (2 til valg)

Anders Byng Strøm (For 2 år)

Sigrid Sivertsen Haugan (For 2 år)

Vedtak
Anders Byng Strøm og Sigrid Sivertsen Haugan ble valgt som styremedlemmer for to år.

Varamedlem (1 til valg)

Line Kaspersen (For 1 år)

Vedtak
Line Kaspersen ble valgt som varamedlem for ett år.

Signaturer

Navn	Signert
Morten Henriksen	tirsdag, 2. mai 2023, 19:56
Sigrid Sivertsen Haugan	fredag, 5. mai 2023, 11:19
Ella Ghosh	fredag, 5. mai 2023, 14:17

Nordregt. 27 Borettslag
Gamle Drammensvei 40
c/o Sefbo Forvaltning AS
1369 Stabekk

Nedbetalingsplan NEDBET.LÅN,ANNUITET,FLYTENDE, kontonr: 9820.79.08967

Dato: 22.11.2024

Opprinnelige lånebeløp:	4 398 959			**Lånebeløp:**	3 580 543	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,140%	**Effektiv rente:**	6,340%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	16.10.2020	**Løpetid:**	25 år 11 mnd	**Innfrielses dato:**	30.09.2050	**Første forfall:**	30.11.2024
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	23 034	**Terminomk.:**	50		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**7 175 110**	**3 579 017**	**15 550**	**3 580 543**	
30.11.2024	Innbetaling	23 084	18 621	50	4 413	3 576 130
30.12.2024	Innbetaling	23 084	17 998	50	5 036	3 571 094
31.12.2024	**Årssum**	**46 168**	**36 619**	**100**	**9 449**	**3 571 094**
30.01.2025	Innbetaling	23 084	18 619	50	4 415	3 566 679
28.02.2025	Innbetaling	23 084	17 399	50	5 635	3 561 044
30.03.2025	Innbetaling	23 084	17 972	50	5 062	3 555 982
30.04.2025	Innbetaling	23 084	18 543	50	4 491	3 551 491
30.05.2025	Innbetaling	23 084	17 923	50	5 111	3 546 380
30.06.2025	Innbetaling	23 084	18 494	50	4 540	3 541 840
30.07.2025	Innbetaling	23 084	17 874	50	5 160	3 536 680
30.08.2025	Innbetaling	23 084	18 443	50	4 591	3 532 089
30.09.2025	Innbetaling	23 084	18 419	50	4 615	3 527 474
30.10.2025	Innbetaling	23 084	17 802	50	5 232	3 522 242
30.11.2025	Innbetaling	23 084	18 368	50	4 666	3 517 576
30.12.2025	Innbetaling	23 084	17 751	50	5 283	3 512 293
31.12.2025	**Årssum**	**277 008**	**217 607**	**600**	**58 801**	**3 512 293**
30.01.2026	Innbetaling	23 084	18 316	50	4 718	3 507 575
28.02.2026	Innbetaling	23 084	17 111	50	5 923	3 501 652
30.03.2026	Innbetaling	23 084	17 672	50	5 362	3 496 290
30.04.2026	Innbetaling	23 084	18 232	50	4 802	3 491 488
30.05.2026	Innbetaling	23 084	17 620	50	5 414	3 486 074
30.06.2026	Innbetaling	23 084	18 179	50	4 855	3 481 219
30.07.2026	Innbetaling	23 084	17 569	50	5 465	3 475 754
30.08.2026	Innbetaling	23 084	18 125	50	4 909	3 470 845
30.09.2026	Innbetaling	23 084	18 100	50	4 934	3 465 911
30.10.2026	Innbetaling	23 084	17 491	50	5 543	3 460 368
30.11.2026	Innbetaling	23 084	18 045	50	4 989	3 455 379
30.12.2026	Innbetaling	23 084	17 438	50	5 596	3 449 783
31.12.2026	**Årssum**	**277 008**	**213 898**	**600**	**62 510**	**3 449 783**
31.12.2027	**Årssum**	**277 008**	**209 949**	**600**	**66 459**	**3 383 324**
31.12.2028	**Årssum**	**277 008**	**205 773**	**600**	**70 635**	**3 312 689**
31.12.2029	**Årssum**	**277 008**	**201 288**	**600**	**75 120**	**3 237 569**
31.12.2030	**Årssum**	**277 008**	**196 546**	**600**	**79 862**	**3 157 707**
31.12.2031	**Årssum**	**277 008**	**191 503**	**600**	**84 905**	**3 072 802**
31.12.2032	**Årssum**	**277 008**	**186 161**	**600**	**90 247**	**2 982 555**
31.12.2033	**Årssum**	**277 008**	**180 437**	**600**	**95 971**	**2 886 584**
31.12.2034	**Årssum**	**277 008**	**174 379**	**600**	**102 029**	**2 784 555**
31.12.2035	**Årssum**	**277 008**	**167 935**	**600**	**108 473**	**2 676 082**
31.12.2036	**Årssum**	**277 008**	**161 105**	**600**	**115 303**	**2 560 779**
31.12.2037	**Årssum**	**277 008**	**153 799**	**600**	**122 609**	**2 438 170**
31.12.2038	**Årssum**	**277 008**	**146 059**	**600**	**130 349**	**2 307 821**
31.12.2039	**Årssum**	**277 008**	**137 825**	**600**	**138 583**	**2 169 238**
31.12.2040	**Årssum**	**277 008**	**129 094**	**600**	**147 314**	**2 021 924**
31.12.2041	**Årssum**	**277 008**	**119 767**	**600**	**156 641**	**1 865 283**
31.12.2042	**Årssum**	**277 008**	**109 876**	**600**	**166 532**	**1 698 751**
31.12.2043	**Årssum**	**277 008**	**99 358**	**600**	**177 050**	**1 521 701**
31.12.2044	**Årssum**	**277 008**	**88 196**	**600**	**188 212**	**1 333 489**
31.12.2045	**Årssum**	**277 008**	**76 288**	**600**	**200 120**	**1 133 369**
31.12.2046	**Årssum**	**277 008**	**63 650**	**600**	**212 758**	**920 611**
31.12.2047	**Årssum**	**277 008**	**50 213**	**600**	**226 195**	**694 416**
31.12.2048	**Årssum**	**277 008**	**35 945**	**600**	**240 463**	**453 953**
31.12.2049	**Årssum**	**277 008**	**20 740**	**600**	**255 668**	**198 285**
31.12.2050	**Årssum**	**203 742**	**5 007**	**450**	**198 285**	**0**
30.09.2050	**Totalsum**	**7 175 110**	**3 579 017**	**15 550**	**3 580 543**	**0**

DNB 179 880 Nordregt. 27 Borettslag
Konto 1636.71.09053 GJELDSBREVLÅN BM

Lån 1636.71.09053 GJELDSBREVLÅN BM
Låntaker 987 179 880 Nordregt. 27 Borettslag
Kontoprodukt BUT60031 GJELDSBREVLÅN BM
Tilhørighet 6413 BMN ØB Sentrum & Romerike

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
278	2 564 768,74	1 386 321,51	1 158 987,23	19 460,00

Terminer

Termindato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.12.2024	9 229,00	2 454,66	6 704,34	70,00	1 383 866,85
01.01.2025	9 229,00	2 243,45	6 915,55	70,00	1 381 623,40
01.02.2025	9 229,00	2 235,74	6 923,26	70,00	1 379 387,66
01.03.2025	9 229,00	2 915,85	6 243,15	70,00	1 376 471,81
01.04.2025	9 229,00	2 261,56	6 897,44	70,00	1 374 210,25
01.05.2025	9 229,00	2 495,02	6 663,98	70,00	1 371 715,23
01.06.2025	9 229,00	2 285,39	6 873,61	70,00	1 369 429,84
01.07.2025	9 229,00	2 518,20	6 640,80	70,00	1 366 911,64
01.08.2025	9 229,00	2 309,46	6 849,54	70,00	1 364 602,18
01.09.2025	9 229,00	2 321,03	6 837,97	70,00	1 362 281,15
01.10.2025	9 229,00	2 552,87	6 606,13	70,00	1 359 728,28
01.11.2025	9 229,00	2 345,46	6 813,54	70,00	1 357 382,82
01.12.2025	9 229,00	2 576,62	6 582,38	70,00	1 354 806,20

Årssummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2026	110 748,00	30 802,38	79 105,62	840,00	1 324 003,82
2027	110 748,00	32 669,66	77 238,34	840,00	1 291 334,16
2028	110 748,00	34 626,13	75 281,87	840,00	1 256 708,03
2029	110 748,00	36 767,42	73 140,58	840,00	1 219 940,61
2030	110 748,00	38 978,18	70 929,82	840,00	1 180 962,43
2031	110 748,00	41 341,11	68 566,89	840,00	1 139 621,32
2032	110 748,00	43 825,41	66 082,59	840,00	1 095 795,91
2033	110 748,00	46 519,85	63 388,15	840,00	1 049 276,06
2034	110 748,00	49 324,15	60 583,85	840,00	999 951,91
2035	110 748,00	52 314,26	57 593,74	840,00	947 637,65
2036	110 748,00	55 466,61	54 441,39	840,00	892 171,04
2037	110 748,00	58 861,04	51 046,96	840,00	833 310,00
2038	110 748,00	62 416,40	47 491,60	840,00	770 893,60
2039	110 748,00	66 200,19	43 707,81	840,00	704 693,41
2040	110 748,00	70 197,85	39 710,15	840,00	634 495,56
2041	110 748,00	74 478,07	35 429,93	840,00	560 017,49
2042	110 748,00	78 983,89	30 924,11	840,00	481 033,60
2043	110 748,00	83 772,02	26 135,98	840,00	397 261,58
2044	110 748,00	88 839,37	21 068,63	840,00	308 422,21
2045	110 748,00	94 240,49	15 667,51	840,00	214 181,72
2046	110 748,00	99 949,04	9 958,96	840,00	114 232,68
2047	110 748,00	106 008,15	3 899,85	840,00	8 224,53
2048	8 335,74	8 224,53	41,21	70,00	0,00

Hovedkontor: Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo
Postadresse: Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo
Org.nr: 984 851 006

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG NORDRE GATE 27.

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Nordre gate 27. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Ansvarsbegrensning:
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 10 andeler, pålydende kr. 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

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

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

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

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseiernes bruksrett – boder

Hver andel har disposisjonsrett til èn kjellerbod. Bod-areal i kjeller fordeles tilnærmet likt mellom andelseierne i oppgangen. I tillegg har leilighetene i 1.- 3.etg i B-oppgang disposisjonsrett på èn ekstra bod i sin oppgang.
Eventuelle avtaler mellom andelseierne om bytte av boder bortfaller ved salg av andel.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer,

men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

4.4. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.5 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.
Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

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

6. Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7. Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

8. Styremedlemmer

8.1 Styret

Styrets medlemmer skal være andelseiere.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. I tillegg velges det ett varamedlem for 1 år. Styrets medlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

9. Forretningsfører

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

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

11. Misbruk av posisjon i laget

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

12. Diverse

12.1 Revisjon

Laget skal benytte registrert revisor. Denne velges i samarbeid med forretningsfører. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

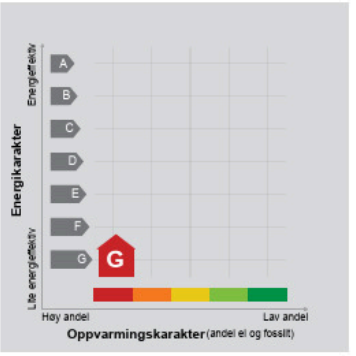
12.2 Endring av vedtekter

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

Oslo, April 2022

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre gate 27B
Postnummer	0551
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80572859
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-76501
Dato	06.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 kjøleskap 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0029/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordre gate 27 0551 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 244 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no