NORDVIK

Lakkegata 66A

3 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lakkegata 66A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og gjennomført 4-roms toppleilighet med stor balkong - GUA 81 m² - Kjøkken fra 2020 - Garasjeplass kan leies

Prisantydning	**8 300 000,-**
Omkostninger	**209 360,-**
Totalpris	**8 540 903,-**
Fellesgjeld	**31 543,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 322,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

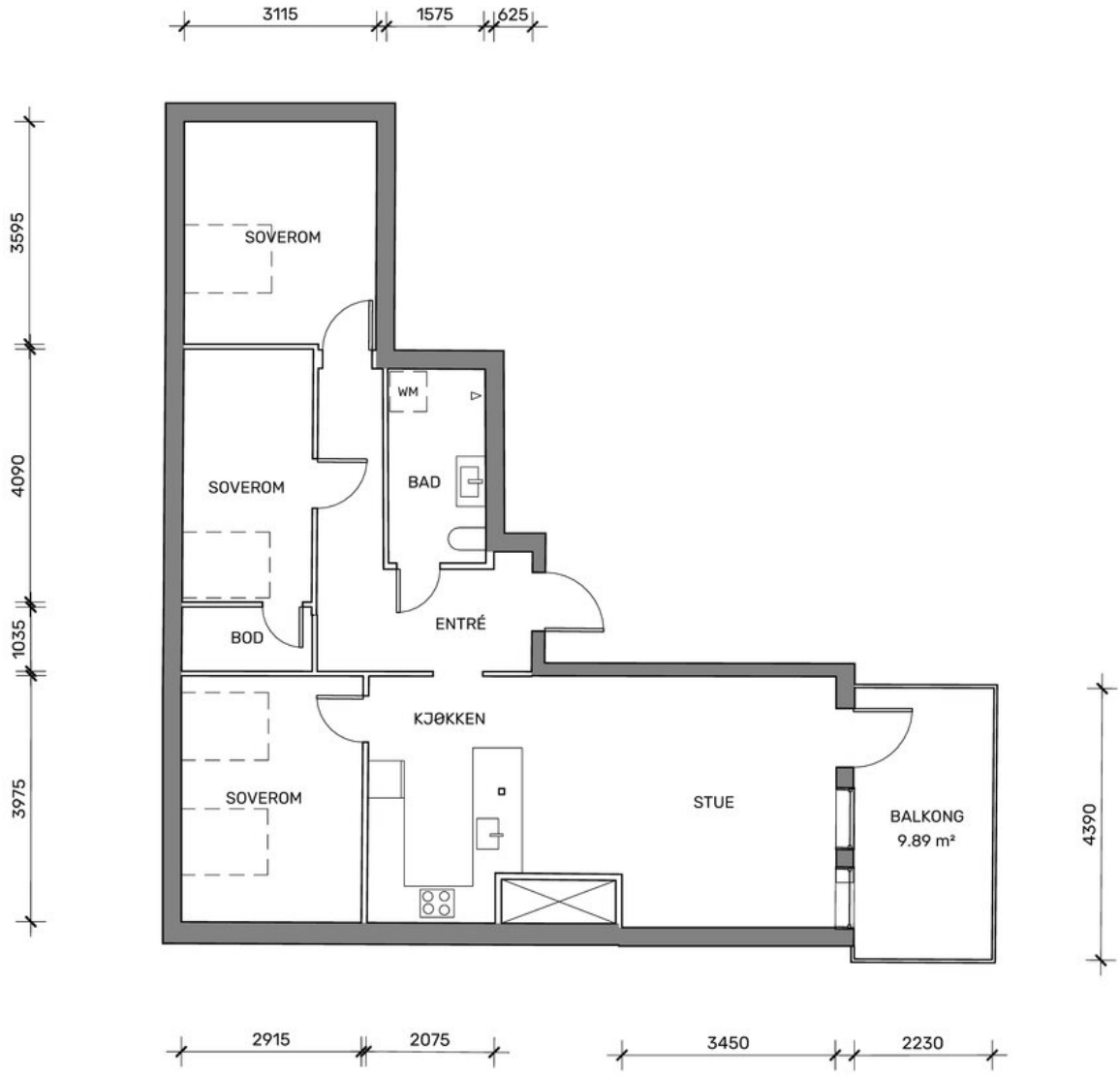
Kort fortalt

Stilren og romslig 4-roms toppleilighet med solrik balkong, god planløsning og attraktiv beliggenhet.

Leiligheten har en tilbaketrukket og skjermet beliggenhet i en rolig, enveiskjørt gate. Her bor du med Botanisk hage som nærmeste nabo, samtidig som idylliske turområder langs Akerselva ligger like i nærheten. Beliggenheten har en fin kombinasjon av rolige omgivelser og det urbane bylivet, med kort vei til dagligvarebutikker, restauranter, kaféer og offentlig kommunikasjon.

- Solrik, nordvestvendt balkong på ca. 10 kvm.
- Gulvareal på 81 kvm.
- Fantastisk lysinnslipp
- Stilrent Norema-kjøkken fra 2020
- Takhøyde på hele 2,94 meter
- Karakteristiske bærebjelker
- Ut-/innvendig solskjerming på alle soverom
- Mulighet for å leie garasjeplass i sameiet

Planløsning



0 1 2 5 10m

Takstkonsul
Vi verdsetter din
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsule

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
5	Q326091589	1 : 100	Lakkegata 66A

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	17.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomfert 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, måleheyde o.l.


















STØRSTE
DYRE-
BOK




LISA
ISATO
Eventyrorkesteret
HANS OG GRETE











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0458/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lakkegata 66A, 0562 OSLO
Gnr 229, bnr 53, snr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mariel Herland
Hannah C Weinstock

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)
31 543,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 331 543,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
208 270,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
222 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 540 903,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 553 903,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 10 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bod i kjeller: 4,83 m2 BRA-e. Balkongen er 9,89 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, innvendig bod og tre soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,83 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten. I entréen er det plass til garderobeskap, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilrent og delikat Norema-kjøkken fra 2020. Lys innredning med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av god kvalitet, som består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet har avtrekk over kokeplassen, og en ca. 120-liters

varmtvannstank er plassert i kjøkkeninnredningen. Det er montert Waterguard. Det er godt med oppbevaringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging.

Leiligheten har en innbydende, lys og gjennomført stue med store vindusflater, generøs takhøyde og nydelige detaljer. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spisebord ved kjøkkenet. Leiligheten har stilrene overflater med trestavs parkett på gulvene og vegger malt i lyse, behagelige fargetoner som underbygger den gode romfølelsen. Stuen har en velutformet planløsning som gjør den enkel å innrede. På det høyeste er himlingen målt til 2,94 meter og det er godt lysinnslipp via store vindusflater. De synlige bærebjelkene gir leiligheten et karakteristisk særpreg. Gulvarealet er målt til 81 kvm. og leiligheten har en svært god planløsning med store rom og naturlig fordeling.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 10 kvm (9,89). Her er det plass til sittegruppe, grill og beplantning. Selger opplyser at det er sol fra kl. 14 til 21 på sommeren. Her får du en fin kombinasjon av rolige og tilbaketrukne omgivelser i 5. etasje, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt Grünerløkka har å by på.

Tre soverom:
Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Fra det ene soverommet er det direkte adkomst til innvendig bod. Her får du ekstra oppbevaringsplass. Alle rommene har store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Alle soverommene har innvendig og utvendig solskjerming.

Bad:
Badet er funksjonelt og tidløst, med nøytrale farge- og materialvalg. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsmøbel med skuffer, nedfelt servant og speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Trestavs parkett og fliser på badet.
Vegger: Malte plater og fliser på badet.
Himling: Malte plater og synlige bærebjelker. Takhøyden i stuen er målt til 2,94 meter.

Parkering
Sameiet har 32 parkeringsplasser til utleie. Plassene leies ut etter gjeldende venteliste. Ifølge styret er det 3 ledige plasser pr. 25.09.2026.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble utført en rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter i november 2022 i regi av sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er to små hakk i to forskjellige fliser på badegulvet.

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: Det har vært lekkasje i deler av sameiets bodområder, men ikke i den boden vår enhet disponerer. Det har også vært vannlekkasje i deler av garasjeanlegget. Dette er en pågående sak i sameiet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vi har sett en sprekk i treverket på utsiden ved ett av vinduene. Dette er meldt til sameiet, som har ansvaret for vedlikehold og reparasjon av vinduene. Sameiet vil gjennomføre befaring og innhente tilbud på utbedringen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Vi har observert misfarging og merker i gulvet på et avgrenset område som følge av fukt fra en potteplante. Lyset i speilet på badet fungerer ikke lenger.

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? Arealet var oppgitt i salgsoppgaven da vi kjøpte boligen i 2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Byggemåte:
- Bygningen ble bygget i 1890/1891. Bygningen er i historiske kilder registrert som opprinnelig produksjonslokale, og er senere innredet/benyttet til boligformål i 2003.
- Bygningen antas fundamentert på stedlige masser med grunnmur/fundamenter av eldre mur-/natursteinskonstruksjoner.
- Yttervegger er oppført i murverk med pussede og malte fasader.
- Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

Leiligheten:
- En nordvestvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 9,89 kvm.
- Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
- Det er takvinduer med 2-lags isolerglass.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass.
- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Balkongdør:
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Balkong:
Det er registrert værslitte terrassebord på balkongen.
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav.
"Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m"

- Innvendig dør - bad:
Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

- Overflater, vegger og himling bad:
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

- Overflater gulv bad:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert avskalling i to fliser utenfor dusjsonen.
Det er også registrert riss i flisfuger.

- Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader, svelling eller lignende på servantinnredning.

- Innvendige vannledninger:
Det er registrert irr på koblinger av messing.
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i dette avviket. Det anbefales å overvåke konstruksjonen for videre utvikling av irr.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Velux takvindu - soverom:
Det er påvist råte på vinduer.
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må

påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdør er sameiets ansvar, jf. vedtektene punkt 5-1 (4) og 5-2 (2)–(3).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Dyreknagger på barnerommet
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp av elektrisk varme.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 295 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 322,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader 4 107,-
Bredbånd 215,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 688 269,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 753 077,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sofienberg , orgnr. 985805970

Om sameiet
Sameiet består av 88 seksjoner. 86 boligseksjoner og to næringsseksjoner.
Sameiet Sofienberg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985805970, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Opplyst i årsberetningen fra 13.04.2026
Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og følge opp problematikken knyttet til fukt i garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og utbedre berørte områder. Viking Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene. Da bygget er av eldre dato, har det vært nødvendig med økt fokus på vedlikehold for å forebygge og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer. Utbedringene som er utført har vært nødvendige, men det gjenstår fortsatt noe arbeid. Styret har arbeidet med å utrede utfordringene med ladestasjonene med de aktuelle aktørene, men prosessen
har vært mer krevende enn forventet. Vi jobber videre med dette i 2026. Styret har ellers hatt oppgaver knyttet til normal drift, basert på løpende oppgaver knyttet til henvendelser fra beboere, nærmiljøet, samt hendelser/behov som har oppstått og som vi følger opp fra Securitas.

Svar fra styreleder:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i sameiet?
- Sameiet Sofienberg vil fortsette å utbedre garasjeområde innenfor de meldte kritiske områdene som er påpekt ved en nylig befaring utført av Habberstad og innenfor de økonomiske rammene vi kan.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med?
- Det er ikke tatt noen beslutning ifm. nye låneopptak. Vi vil vurdere løpende de mest kritiske områdene å utbedre, per nå er det garasjeområde. Vi prøver å gjennomføre det vi kan innenfor forsvarlige økonomiske rammer, men utelukker ikke at dersom det må utbedres noe i større skala at vi er nødt til å ta lån. Men det foreligger ingen beslutning på dette og dette er løpende vurderinger basert på rapporter utført av leverandører og naturhendelser.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
- Per nå er det ikke planlagt noe økning av felleskostnader, dette vurderes løpende dersom kostnadene øker, for eksempel de kommunale avgiftene, dersom vi er nødt til å iverksette arbeid for å utbedre osv. Styret jobber med å holde kostnadene nede, men det kan også oppstå uplanlagte hendelser som på sikt påvirke de økonomiske forholdene hvor vi må vurdere å øke fellesutgiftene.

Har det vært observert skadedyr i sameiet tidligere?
- Det var for et år tilbake observert skadedyr hvor beboer tok kontakt med Pelias og utbedret dette. Det er ikke nylig rapportert noe.

Hva er inkludert i felleskostnadene?
- Blant annet bredbånd, vaktmestertjenester, vakthold securitas, renhold, kommunale utgifter m.m.

Disponerer sameiet parkeringsplasser til utleie eller kjøp? Hva er evt prisen for dette?
Til utleie, pris er 1 340 kr per måned.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 31 543,-pr. 01.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208488287
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 984 723,00
Innfrielsesdato: 28.02.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208488295
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 549 614,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208488287
Restsaldo: 12 256,45
Kapitalkostnader: 83,85
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208488295
Restsaldo: 19 287,44
Kapitalkostnader: 268,21
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 353,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et underskudd på kr 720 860. Underskuddet skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 255 612.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP4988668

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 042 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på nedre Grünerløkka, i et levende og etablert nabolag med umiddelbar nærhet til både byliv og grønne rekreasjonsområder. Her bor du med et mangfold av populære restauranter, hyggelige kaféer, spennende nisjebutikker og gode servicetilbud rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til Botanisk hage, Sofienbergparken og Akerselva, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Beliggenheten gir deg enkel tilgang til det beste av Grünerløkka, Tøyen og Grønland, samtidig som Oslo sentrum ligger innen komfortabel gangavstand. Området har en særegen atmosfære, med en spennende blanding av klassisk bebyggelse, urbane møteplasser og et rikt kultur- og restauranttilbud.

Fra Lakkegata 66 har du det meste du trenger i hverdagen innen kort gangavstand. Kiwi Schous plass eller Kiwi i Trondheimsveien, REMA 1000 i Lakkegata samt Joker og Extra i Trondheimsveien ligger kun et par minutter unna. Nærområdet byr ellers på et godt utvalg av dagligvarebutikker, spesialforretninger og øvrige servicetilbud.

Grünerløkka er kjent for sitt varierte restaurant- og kaféliv, med alt fra hyggelige nabolagskaféer og bakerier til populære restauranter, cocktailbarer og utesteder. Langs Markveien og Thorvald Meyers gate finner du dessuten et spennende utvalg av nisjebutikker, vintageforretninger og små, selvstendige butikker. Schous plass ligger like i nærheten, med blant annet Deichman Grünerløkka og flere hyggelige serveringssteder. Herfra er det også kort vei til Olaf Ryes plass, Birkelunden og resten av Grünerløkkas populære handlegater. I motsatt retning ligger Tøyen og Grønland, som byr på et mangfold av internasjonale restauranter, spennende matbutikker og kulturelle opplevelser. Oslo sentrum, med sitt omfattende utvalg av shopping, restauranter og servicetilbud, ligger også innen gangavstand.

Et av områdets store fortrinn er nærheten til flere av Oslos populære parker og grøntområder. Botanisk hage ligger kun få minutters gange fra leiligheten og byr på vakre grøntområder, et rikt planteliv og hyggelige turstier. Her kan du nyte rolige omgivelser midt i byen, enten du ønsker en avslappende spasertur eller en liten pause fra en travel hverdag. Sofienbergparken og Tøyenparken ligger også i nærområdet og er populære samlingssteder gjennom sommerhalvåret. Her er det gode muligheter for

piknik, trening og sosiale sammenkomster. I Tøyenparken finner du dessuten det moderne Tøyenbadet, med fasiliteter for både mosjon og rekreasjon. Litt lenger unna ligger Birkelunden og Kubaparken, mens Akerselva byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

En hyggelig spasertur langs Akerselva tar deg til Vulkan, et tidligere industriområde som i dag er en populær møteplass for mat, kultur og opplevelser. Her finner du blant annet Mathallen, med et spennende utvalg av delikatesseforretninger, spisesteder og mat fra ulike deler av verden. Langs Akerselva kan du følge turstiene videre mot både sentrum og Maridalen. Elvelandskapet byr på en fin kombinasjon av historisk industribebyggelse, frodige grøntområder og hyggelige møteplasser. Det er også kort vei til Bjørvika og Oslos attraktive havnepromenade. Her finner du blant annet Operahuset, MUNCH, Deichman Bjørvika, sjøbad og badstuer, samt et bredt utvalg av restauranter og serveringssteder.

For den aktive finnes det flere treningsmuligheter i nærområdet. SATS Schous plass og EVO Grünerløkka ligger begge innen kort gangavstand, i tillegg til øvrige treningssentre og aktivitetstilbud. Det nye Tøyenbadet er et attraktivt tilbud for svømmeentusiaster, mens Sofienbergparken, Tøyenparken og turstiene langs Akerselva gir gode muligheter for utendørs trening, løping og sykling.

Lakkegata 66 har et svært godt kollektivtilbud, med både trikk, buss og T-bane innen gangavstand. Trikkeholdeplassen Lakkegata skole ligger ca. fire minutters gange fra boligen. Her går linje 17, som gir enkel forbindelse til blant annet Carl Berners plass, Sinsen, Jernbanetorget og Rikshospitalet. Fra Herslebs gate, ca. tre minutters gange unna, går blant annet buss 30 til Nydalen og Bygdøy. Tøyen T-banestasjon ligger ca. 12 minutters gange fra leiligheten og betjenes av samtlige fem T-banelinjer. Den sentrale beliggenheten gjør det dessuten enkelt å komme seg rundt til fots eller på sykkel, enten du skal til jobb, studier eller benytte deg av byens mange tilbud.

Her bor du med Grünerløkkas yrende byliv, grønne parker og et mangfold av kultur- og servicetilbud innen kort rekkevidde. En attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en urban hverdag med nærhet til det meste Oslo har å by på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Jens Bjelkes gate 10-12 - Lakkegata 66 - Trondheimsveien 15 - Nybygg Ombygging til boliger - Ferdigattest - 2004

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet. Det er utvidet et rom uten rombenevnelse for å etablere dagens hovedsoverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring blandet iht. reguleringsbestemmelse S-3836. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansak i området:
Trondheimsveien 19 A-B - fasadeendringer, ny inndeling av leiligheter og oppgradering og installasjon av tekniske anlegg. Saksnummer 202515701
Jens Bjelkes gate 10 A - bruksendring av bod til bolig. Saksnummer 202610130
Trondheimsveien 13 - sammenslåing av leiligheter - FORELØPIG SAK. Saksnummer 202604331
Lakkegata 64 A, 64 C - tilbakeføring og bruksendring fra kontor til bolig, og fasadeendring. Saksnummer 202510830
Trondheimsveien 8 - oppføring av seks balkonger mot bakgården. Saksnummer 202503950
Trondheimsveien 10 - mulig ulovlig bruksendring av butikklokale til serveringssted - restaurant Saray. Saksnummer 202506002
Trondheimsveien 14 - mulig ulovlig riving av balkonger. Saksnummer 202504850
Trondheimsveien 14 A - gjenoppbygging av balkonger. Saksnummer 202607234
Trondheimsveien 14 A - mulig ulovlig bruksendring/oppdeling av leilighet. Saksnummer 202506402

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/53/53:
17.04.1890 - Dokumentnr: 990732 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1890 - Dokumentnr: 990711 - Erklæring/avtale vedr. tomtens benyttelse.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1891 - Dokumentnr: 954199 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1916 - Dokumentnr: 912690 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1926 - Dokumentnr: 912567 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1941 - Dokumentnr: 406331 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1956 - Dokumentnr: 406413 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1957 - Dokumentnr: 416158 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1960 - Dokumentnr: 515310 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1960 - Dokumentnr: 519175 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1963 - Dokumentnr: 512710 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. utsalgskiosk.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1964 - Dokumentnr: 506392 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1979 - Dokumentnr: 521969 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. innredn. av kantine på loftet.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1980 - Dokumentnr: 521357 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47609 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47610 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47611 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2002 - Dokumentnr: 83654 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fundamentering m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9620 - Erklæring/avtale
Bruksrett for beboerne til bruk av felles uteareal.
plikt til å utbedre eks.boligbebygg.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9620 - Erklæring/avtale
plikt til opparb.uteareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
Eiendoms-og byfor.et.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2003 - Dokumentnr: 15607 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2026 - Dokumentnr: 1086251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.03.2003 - Dokumentnr: 15607 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 813/65319
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-75.

08.08.1990 - Dokumentnr: 47609 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47610 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47611 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47612 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus "vernet" gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger

folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 155,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - Kampanje direkte kontakt kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks betalt for 2 stk. visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 400,-

Samlet skal selger betale kr. 151 530,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Lakkegata 66A

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**2 min** 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**4 min** 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**10 min** 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**22 min** 1.8 km
Hersleb videregående skole	**2 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**11 min** 0.9 km

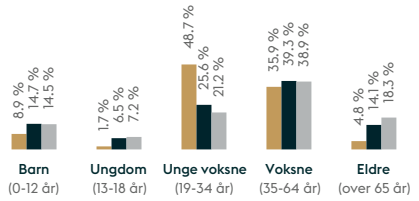
Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	**4 min** 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 1.3 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	**6 min** 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (... 91 barn	**6 min** 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (0-... 109 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lakl.	553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	2 min
Lakkegata skole	3 min
SATS Schous plass	5 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lakkegata 66A , 0562 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 53, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1880 **Referansenummer:** JM3787

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1890/1891. Bygningen er i historiske kilder registrert som opprinnelig produksjonslokale, og er senere innredet/benyttet til boligformål i 2003. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

En nordvestvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 9,89 m². Rekkverk av murverk med beslag. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,97 m.

Eldre bygård/bygningsmasse oppført omkring 1890/1891. Bygningen er i historiske kilder registrert som opprinnelig produksjonslokale, og er senere innredet/benyttet til boligformål i 2003. Bygningen antas fundamentert på stedlige masser med grunnmur/fundamenter av eldre mur-/natursteinskonstruksjoner. Yttervegger er oppført i murverk med pussede og malte fasader. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, synlige bjelker. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,94 m.

- Det registreres misfarging i gulvet i stuen ved en potteplante. Dette anses som mindre estetisk avvik.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er montert waterguard.

- Det registreres svelling i en skapfront i hjørne. Dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

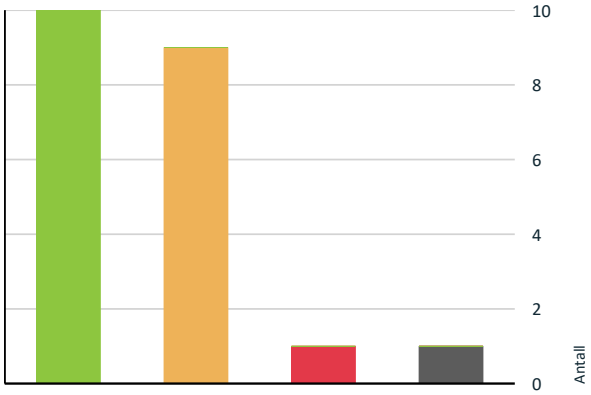
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

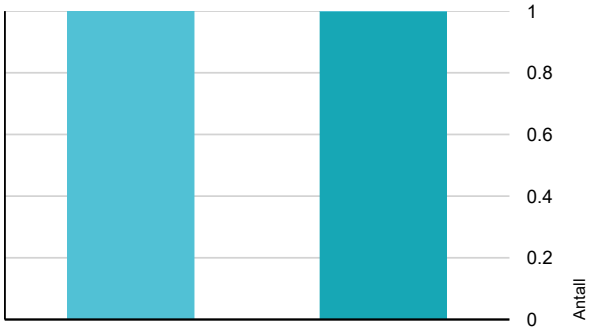
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Velux takvindu- soverom Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loftetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Innvendig dør - bad Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > Loftetasje > bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Loftetasje > bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Loftetasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Loftetasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 3 Velux takvindu- soverom

Beskrivelse

Det er takvinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vindu i balkongdør har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En nordvestvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 9,89 m². Rekkverk av murverk med beslag. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,97 m.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitte terrassebord på balkongen.

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør vedlikeholdes, for eksempel ved vasking og overflatebehandling, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eldre bygård/bygningsmasse oppført omkring 1890/1891. Bygningen er i historiske kilder registrert som opprinnelig produksjonslokale, og er senere innredet/benyttet til boligformål i 2003. Bygningen antas fundamentert på stedlige masser med grunnmur/fundamenter av eldre mur -/natursteinskonstruksjoner. Yttervegger er oppført i murverk med pussede og malte fasader. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, synlige bjelker. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,94 m.

- Det registreres misfarging i gulvet i stuen ved en potteplante. Dette anses som mindre estetisk avvik.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør - bad

Beskrivelse

Badet har malt glatt innvendig dør.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan

være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er registrert avskalling i to fliser utenfor dusjsonen. Det er også registrert riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes å skifte ut fliser med avskalling og utbedre riss i flisfuger for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, kan det over tid føre til ytterligere forringelse av gulvet og økt fare for fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er montert waterguard.

- Det registreres svelling i en skapfront i hjørne. Dette anses som mindre avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert irr på koblinger av messing.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i dette avviket. Det anbefales å overvåke konstruksjonen for videre utvikling av irr.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er installert i 2003.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

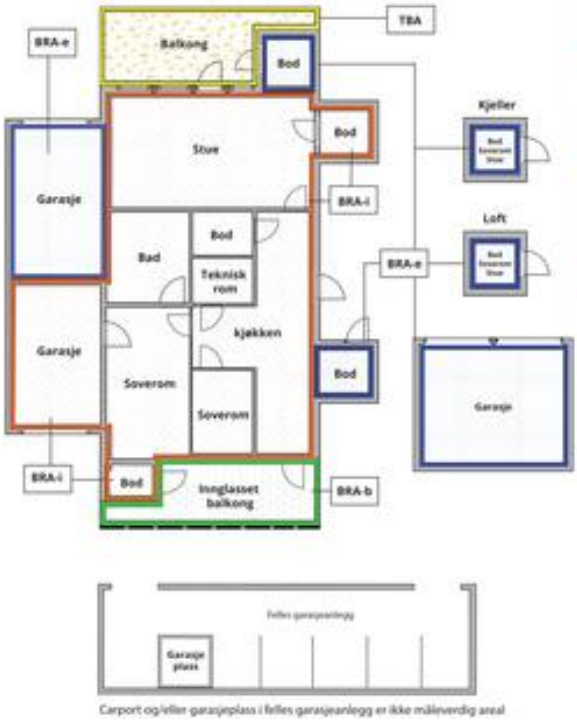
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loftetasje	73			73	10	8	81
Kjeller		5		5			5
SUM	**73**	**5**			**10**	**8**	**86**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

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

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Forklarende tekst til arealberegningen:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Tegningen er sjekket opp mot byggetegninger.
- Skråtaksregel er benyttet.
- Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir på tegninger arealberegning med 2 desimaler, så det er transparent hvordan avrunding er foretatt

Bod i kjeller: 4,83 m2 BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Mariel Herland	Kunde
	Kristoffer Frydenlund Sælid	Arkitekt | BIM-tekniker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	53		53	2042 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lakkegata 66A, 0562 OSLO

Hjemmelshaver
Hannah Christina Weinstock og Mariel Herland

Boligselskap
Sameiet Sofienberg

Eierandel
813 / 65319

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
985805970

Felles formue
Kr. 11 353 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 32 850 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4988668			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	30.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
3d-scan (Romly AS)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	28.09.2026	
3	30.09.2026	
4	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

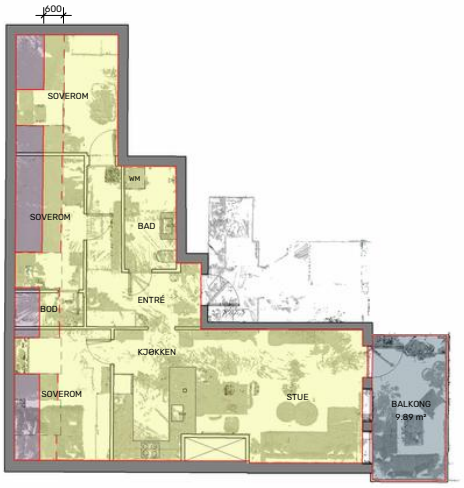
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens 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 sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



73,15 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)
7,69 m² Ikke måleverdige areal (**ALH**)
9,89 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
5	Q326091589	1 : 100	Lakkegata 66A

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	17.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hannah C Weinstock	9578-5999-4-1332212	2026-09-29 23:35:42
Mariel Herland	9578-5993-4-2354438	2026-09-29 23:33:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0458/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lakkegata 66A, 0562 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Mariel Herland, Hannah C Weinstock

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

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: 205229
Forsikret i: JBF forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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.?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble utført en rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter i november 2022 i regi av sameiet.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er to små hakk i to forskjellige fliser på badegulvet.

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: Det har vært lekkasje i deler av sameiets bodområder, men ikke i den boden vår enhet disponerer. Det har også vært vannlekkasje i deler av garasjeanlegget. Dette er en pågående sak i sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Vi har sett en sprekk i treverket på utsiden ved ett av vinduene. Dette er meldt til sameiet, som har ansvaret for vedlikehold og reparasjon av vinduene. Sameiet vil gjennomføre befaring og innhente tilbud på utbedringen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi har observert misfarging og merker i gulvet på et avgrenset område som følge av fukt fra en potteplante. Lyset i speilet på badet fungerer ikke lenger.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet var oppgitt i salgsoppgaven da vi kjøpte boligen i 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0458/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mariel Herland	**2026-09-29**	**Hannah C Weinstock**	**2026-09-29**

Identifikasjon

Mariel Herland

Identifikasjon

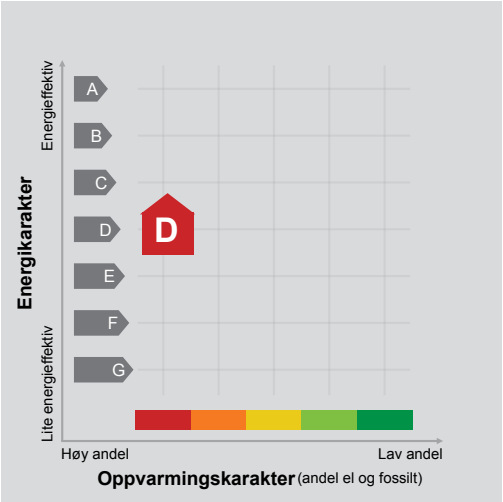
Hannah C Weinstock

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lakkegata 66A
Postnummer	0562
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81734917
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-229368
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0458/26 . Vår ref.: 5500-1-053 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sofienberg
Organisasjonsnr:	985805970
Seksjonseier:	Herland, Mariel
Medeier:	Weinstock, Hannah Christina
Leilighetsnummer:	053
Adresse:	Lakkegata 66 A, 0562 OSLO
Seksjonsnummer:	53
Gnr.	229
Bnr.	53

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4988668.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Internett øker med kr 16 per seksjon fra 01.03.2026. Fra kr 199 til kr 215. Kategori felleskostnader øker med 5% fra 01.06.2026
Styret har tatt opp ett lån på ca. 1 mill til vedlikehold, lånet er fordelt ut på sameiets seksjoner.
Selskapet har 32 parkeringsplasser til utleie. Venteliste hos styret. Søknad kan sendes pr e-post: styret@sameietsofienberg.no . Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg og leietaker er selv ansvarlig for å si opp parkeringsplassen i god tid før fraflytting, direkte til styret på styret@sameietsofienberg.no. Se forøvrig ¤ 4 i selskapets vedtekter. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende priser til forretningsfører ved tildeling av p-plass. Til enkelte av de reseksjonerte seksjonene, samt næringslokale, snr. 2 følger det parkeringsplass som tilleggsdel til seksjonen. Disse plassene er pr d.d ikke registrert som objekt nummer i selskapets eierliste. Det vil bli innkrevd felleskostnader for disse plassene. Dersom leiligheten skal leies ut må styret informeres. Privateide parkeringsplasser betaler et månedlig beløp til sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208488287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	984 723,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208488295
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%

Restsaldo	1 549 614,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 322,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 107,01	
Bredbånd	215,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	96,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 318,-
Annen formue:	11 353,-
Gjeld:	32 850,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208488287
Restsaldo:	12 256,45
Kapitalkostnader:	83,85
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208488295
Restsaldo:	19 287,44
Kapitalkostnader:	268,21
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 543,89,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Amila Kahvedzic, e-post: styret@sameietsofienberg.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5500
SAMEIET SOFIENBERG

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOFIENBERG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. april kl. 12:00 og lukker 16. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5500

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SOFIENBERG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin William Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Zehra Celik og Silje Relling Ertvåg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5500 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. Revisjonsberetning 2025 s 5500.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 218 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 218 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Amila Kahvedzic

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julianne Linnea Gløersen
- Rita Wai Yu Chan

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synne Welhaven Løchen

Styrets årsrapport

Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og følge opp problematikken knyttet til fukt i garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og utbedre berørte områder. Viking Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene.

Da bygget er av eldre dato, har det vært nødvendig med økt fokus på vedlikehold for å forebygge og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer. Utbedringene som er utført har vært nødvendige, men det gjenstår fortsatt noe arbeid.

Styret har arbeidet med å utrede utfordringene med ladestasjonene med de aktuelle aktørene, men prosessen har vært mer krevende enn forventet. Vi jobber videre med dette i 2026.

Styret har ellers hatt oppgaver knyttet til normal drift, basert på løpende oppgaver knyttet til henvendelser fra beboere, nærmiljøet, samt hendelser/behov som har oppstått og som vi følger opp fra Securitas.

SAMEIET SOFIENBERG
ORG.NR. 985 805 970, KLIENTNR. 5500

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 866 956	3 806 986	3 897 096	4 114 612
Andre inntekter	3	3 890	28 927	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 870 846**	**3 835 913**	**3 897 096**	**4 114 612**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 653	-39 002	-28 000	-37 000
Styrehonorar	5	-211 800	-205 800	-206 000	-218 000
Revisjonshonorar	6	-15 327	-11 939	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-155 771	-150 235	-159 000	-163 000
Konsulenthonorar		-51 375	-35 122	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 550 980	-789 024	-691 000	-765 000
Forsikringer		-314 201	-292 363	-356 000	-358 000
Kommunale avgifter	8	-1 164 512	-1 071 852	-1 209 000	-1 200 000
Energi/fyring	9	-116 857	-114 322	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 617	-215 534	-225 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-574 085	-523 036	-562 000	-571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 413 179**	**-3 448 227**	**-3 598 000**	**-3 684 000**
DRIFTSRESULTAT		**-542 333**	**387 686**	**299 096**	**430 612**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 729	4 589	0	0
Finanskostnader	12	-186 256	-138 065	-64 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-178 527**	**-133 475**	**-64 000**	**-175 000**
ÅRSRESULTAT		**-720 860**	**254 211**	**235 096**	**255 612**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			254 211		
Udekket tap		-720 860			

SAMEIET SOFIENBERG
ORG.NR. 985 805 970, KLIENTNR. 5500

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 685	62 137
Forskuddsbetalte kostnader		125 102	98 278
Andre kortsiktige fordringer	13	2 664	0
Driftskonto OBOS-banken		1 020 290	811 558
Sparekonto OBOS-banken		4 211	4 069
SUM OMLØPSMIDLER		**1 186 952**	**976 042**
SUM EIENDELER		**1 186 952**	**976 042**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 728 049	-1 007 189
SUM EGENKAPITAL		**-1 728 049**	**-1 007 189**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 639 238	1 793 586
Annen langsiktig gjeld	16	17 900	17 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 657 138**	**1 811 486**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 284	68 866
Leverandørgjeld		168 596	77 935
Påløpte renter		983	22 270
Annen kortsiktig gjeld		0	2 674
SUM KORTSIKTIG GJELD		**257 863**	**171 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 186 952**	**976 042**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Sameiet Sofienberg

Amila Kahvedzic /s/ Tore Myklebust /s/ Mariel Herland /s/

Synne Welhaven Løchen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige Poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 101 817
Forretningslokale	221 052
Garasje	306 998
Bredbånd	205 368
Parkering	31 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 866 956**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført tidligere år avsteninger	2 674
Innbetalinger fra Liikennevirta Oy	616
Kortidsleie av parkeringsplass	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 890**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 950
Arbeidsgiveravgift	-30 703
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 653**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-211 800
SUM STYREHONORAR	**-211 800**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 327
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 327**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 170 300
Drift/vedlikehold VVS	-17 706
Drift/vedlikehold elektro	-137 268
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 180
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 482
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 550 980**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-745 050
Renovasjonsgebyr	-419 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 164 512**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-116 857
SUM ENERGI / FYRING	**-116 857**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 305
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 782
Håndverktøy	-5 199
Diverse utstyr	-1 269
Annet driftsmateriale	-7 216
Vaktmestertjenester	-85 850
Vakthold	-252 791
Renhold ved firmaer	-191 181
Andre driftskostnader	-10 910
Bank- og kortgebyr	-3 556
Øreavrunding	-27
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-574 085**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	142
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 090
Andre renteinntekter	247
SUM FINANSINNTEKTER	**7 729**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, DNB	-20 404
Pantegjeldsrenter, OBOS-banken AS(lån 1)	-62 404
Pantegjeldsrenter, OBOS-banken AS(lån 2)	-103 365
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	**-186 256**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalte felleskostnader, kreves inn i 2026	2 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 664**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS(lån 1)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 901	
		-992 099
OBOS-banken AS(lån 2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2025	-1 760 930	
Nedbetalt tidligere	0	

Nedbetalt i år	113 791	
		-1 647 139
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 639 238**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum portåpnere	-17 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-17 900**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SOFIENBERG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SOFIENBERG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M34ZN-ZX8AM-FGNTN-1E27N-LWS05-22E5F

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-16 16:31:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M34ZN-ZX8AM-FGNTN-1E27N-LWS05-22E5F

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 5500 **Selskapsnavn:** SAMEIET SOFIENBERG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Robin William Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Zehra Celik og Silje Relling Ertvåg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 218 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Amila Kahvedzic

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Julianne Linnea Gløersen

☐ Rita Wai Yu Chan

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Synne Welhaven Løchen

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SOFIENBERG

Organisasjonsnummer: 985805970
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 12:00 til 16. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Robin William Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Zehra Celik og Silje Relling Ertvåg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 218 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 218 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Amila Kahvedzic (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amila Kahvedzic

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julianne Linnea Gløersen (22 stemmer)
Rita Wai Yu Chan (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julianne Linnea Gløersen
Rita Wai Yu Chan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Synne Welhaven Løchen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vedtekter for
Sameiet Sofienberg

org.nr. 985 805 970

(Jens Bjelkes Gate 10 og 12, Trondheimsveien 15 og Lakkegata 66)

– vedtatt på konstituerende sameiermøte 4.03.03 –
– endret på ekstraordinært sameiermøte 13.11.06 –
– sist endret på ordinært sameiermøte 16.04.2009 –
– sist endret på ordinært sameiermøte 20.03.2017 –
– sist endret på ordinært årsmøte 30.04.2018 –
– sist endret på ordinært årsmøte 07.03.2019 –
- sist endret på ordinært årsmøte 02.06.2021-
-sist endret på ordinært årsmøte 03.05.2022-
-sist endret på ordinært årsmøte 03.04.2023-
- sist endret på ordinært årsmøte 23.03.2024-

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sofienberg. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.12.2002.

1-2 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet til beste for sa vel eiere og brukere av boligseksjoner og næringsseksjoner.
Sameiet er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner. For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider iht offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

BESKYTTET

1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 86 boligseksjoner og to næringsseksjoner på eiendommen gnr. 229 bnr. 53 i Oslo kommune. Sameiet har har følgende adresser: Jens Bjelkesgt 10 og 12, Trondheimsveien 15 og Lakkegata 66 A-E.
(2) Den enkelte bruksenhet bestar av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler som spesifisert nedenfor. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning iht seksjonsbegjæringen. Alle seksjonene har egen inngang. Enkelte seksjoner har balkong.
(3) Som tilleggsdeler til boligseksjon følger det en eller flere boder, samt at det til enkelte boligseksjoner hører til uteplasser som angitt i seksjoneringsbegjæring som tilleggsdel. Oversikt over boder/bodfordeling fremgår av særskilt vedlegg (Vedlegg 1 og Vedlegg 2) som utgjør en del av disse vedtekter.
(4) Næringslokalene er seksjon 1 som er regulert som næringslokaler/butikklokaler og seksjon 2 som er regulert som næringslokaler/kontorlokaler.
(5) Tilleggsdel til næring er følgende: Seksjon 1 har ventilasjonsrom i kjeller som tilleggsdel. Seksjon 2 har parkeringsplasser som angitt i seksjoneringsbegjæring som tilleggsdel. Nummerert oversikt over p-plasser i p-anlegg fremgår av særskilt vedlegg (Vedlegg 2) som utgjør en del av disse vedtekter.
(6) De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

1-4 Sameiebrøk

(1) Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte bolig-/næringsseksjons areal (ekskl. tilleggsdeler og balkonger) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt (5). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
(2) Nekter sameiet a godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
(2) Nekter sameiet a godkjenne leier, ma melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.
(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

BESKYTTET

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

i. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Særlige regler for bruk av visse deler av fellesareal

(1) Fellesareal ute (have) skal ikke kunne benyttes av noen seksjonseier i næringsøyemed.

(2) For øvrig skal som følge av at sameiet er et kombinert bygg med derav ulike interesser og behov, deler av fellesarealene brukes alene av hhv bolig- og næringsseksjonene etter det følgende;

a. Boligseksjonene skal alene ha rett til å bruke;

(i) innganger, inngangsdører, til boligseksjoner, ganger og korridorer, trapper heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligseksjonene. Dog skal seksjon 2 ha rett til å benytte boliginngang fra Jens Bjelkes gate til egen bakdør i 1. og 2. etg..

b. Næringsseksjonene skal alene ha rett til a bruke:

i. Seksjon 2 (kontor); inngangsparti – hovedinngang (dør med trapp) som utelukkende er beregnet for kontorseksjon

ii. Seksjon 1 (butikk); inngangsparti og glassfasade i 1 etg. mot Trondheimsveien som utelukkende er beregnet for butikkseksjon

(3) Det kan ikke monteres utelamper, markiser, persienner, parabol, antenner og lignende på byggets fasader, herunder på fasade på/i balkonger, uten forutgående skriftlig samtykke fra sameiets styre.

BESKYTTET

(4) Seksjonseiere og/eller styret i sameiet kan ikke motsette seg eller protestere på at snr 4 kan etablere direkte forbindelse til det underliggende næringsareal, såfremt myndighetene gir sin godkjennelse til dette.
(5) Næringsseksjonene skal i tilknytning til sine seksjoner a ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For et hvert reklame og profileringstiltak i tilknytning til bygget skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.
(6) Sameiet kan installere kameraovervåkning på steder som er utsatt for hærverk eller tyveri. Sameiets styre far fullmakt til å installere slik overvåkning forutsatt godkjenning fra Datatilsynet der det er et krav.
(7) Seksjonseiere eller tilhørende leietakere tatt for å etterlate eiendeler i sameiets fellesareal, og som etter skriftlig varsel ikke innretter seg etter anmodning om å fjerne gjenstanden(ene) fra styret. Vil bli viderefakturert kostnaden ved å bortføre gjenstanden(ene).
(8) Vi har for få sykkelplasser, og for mange gjenglemte sykler som tar opp plassen for andre. Sameiet vil varsle om gjenglemte sykler på vibbo i flere omganger. Dersom ingen melder i fra om at de er eier av sykkelen 2 måneder etter første varsel vil sykkelen enten bli donert bort eller kastet

3-4 Ansvar for egen seksjon

(1) Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett, jfr § 11. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.
(2) Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

3-5 Ombygging og endring innenfor egen seksjon

(1) Ved ombygging og endring innenfor egen seksjon plikter seksjonseier å informere styret skriftlig.
(2) Styret og/eller en seksjonseier kan ikke motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.
(3) Seksjonseier er pliktig å søke om offentlige tillatelser før ombygningen igangsettes.
(4) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har gitt skriftlig samtykke, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

4. Sameiets parkeringsplasser

Det krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere for endring av vedtektenes §4-1 (tidligere §9-2) angående Parkeringsanlegget.

BESKYTTET

4-1 Parkeringsanlegget

I sameiet er det et parkeringsanlegg med til sammen 39 parkeringsplasser. Parkeringsanlegget er seksjonert, hvorav 11 av 39 plasser som angitt i seksjoneringsbegjæringen er egen seksjon til seksjonene 2, 20, 35, 43, 83, 84, 85, 87, 88. Dette omfatter følgende p-plasser; plass nr 4, 5 ,6 ,7, 8 18, 19, 21, 22, 23, 24 og 25.
Overnevnte parkeringsplasser kan fritt omsettes mellom seksjonseiere i Sameiet Sofienberg, men ikke til utenforstående. Eierskifte skal meldes til forretningsfører og til styret umiddelbart.

De øvrige 32 parkeringsplasser disponeres av boligseksjonene etter følgende regler;

(i) Etter styrets nærmere beslutning, skal inntil 21 p-plasser løpe med et leieforhold knyttet til vedkommende seksjonseiers (Leietakers) eiertid av seksjon i Sameiet Sofienberg.

(ii) Øvrige p-plasser løper med 3 – tre – års varighet.

(iii) Et hvert leieforhold til en p-plass er knyttet til et eierskap til en seksjon i Sameiet Sofienberg, og kan ikke utover det som følger av disse vedtekter skilles fra eierskapet til en seksjon, uten forutgående skriftlig samtykke fra styret i sameiet. En p-plass kan heller ikke fremleies uten etter skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre og før det har vært tilbudt øvrige sameiere i Sameiet Sofienberg, med mindre p-plassen leies ut sammen med leiers seksjon i sameiet. En leier av p-plass kan si opp leieforholdet med en – 1 – måneds varsel. En leier av p-plass kan med mindre leieforholdet utløper iht det ovenstående bare sies opp ved mislighold.

(iv) Ledige p-plasser disponeres av sameiets styre innenfor rammene av disse vedtekter og beslutning av sameiermøte. Som hovedprinsipp skal gjelde at ledige parkeringsplasser skal tildeles den seksjonseier med lengst eiertid av seksjon i sameiet, evt ved lik eiertid ved loddtrekning.

(v) P-plasser skal leies ut til alminnelig markedspris i området, og leieinntekter skal benyttes til å dekke boligseksjonenes andel av sameiets fellesutgifter.

(vi) Ved ledighet av p-plasser kan sameiets styre leie ut p-plasser til andre enn seksjonseiere, dog slik at seksjonseiere alltid skal ha fortrinnsrett til leie.

(vii) Det er kun tillatt å parkere én motorvogn (her ment bil) per parkeringsplass, uavhengig av størrelsen på parkeringsplassen.

4- 2 Tilrettelegging for el-kjøretøy

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der maler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen maler.

BESKYTTET

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Som hovedregel skal eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin sameierbrøk.
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter ogsa nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør apne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

BESKYTTET

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(12) Eier er økonomisk ansvarlig gitt at en objektiv undersøkelse konkluderer med at seksjonseier har forsømt sin vedlikeholdsplikt.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting nar det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
(6) Pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

BESKYTTET

(7) Styrets formann evt den/de styret utpeker i dennes sted representerer eierseksjonssameiet og beboerer i sameiet i alle forhold som vedrører drift og vedlikehold av felles uteareal i indre gårdsrom med naboeiendommer.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Særlig fordeling av kostnader

(1) Innvendig vedlikehold av balkonger, boder, ventilasjonsrom mv og stell av uteplasser som hører til bestemte seksjoner tilligger den enkelte seksjon. For øvrig er vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner en fellesutgift for sameiet. Alle bygningsmessige konstruksjoner og fasader på/ i balkonger er undergitt sameiets felles ansvar.
(2) Styret kan pålegge en seksjonseier å betale kostnader som sameiet pådrar seg på vegne av seksjonen og som er forårsaket av eiers, beboeres eller brukeres handlinger. Likeledes kan styret pålegge seksjonseiere a betale for særskilte arbeidsoppgaver som styret utfører for den enkelte seksjon og som ikke omfattes av styrets ordinære arbeidsoppgaver for seksjonseierne. Beløpets størrelse fastsettes av styret, men skal ikke overstige sammenlignbar kostnad ved kjøp av den spesifikke oppgave fra uavhengig leverandør.
(4) Prinsippene for dekning av kostnader ved punkt 3-3 Særlige regler for bruk av visse deler av fellesareal er følgende:

i. Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i punkt 3-3 (2) a basert på sameierbrøken for boligseksjonene.

ii.Næringsseksjon (kontor) skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i punkt 3-3 (2)b(i), samt etter nærmere fastsettelse av sameiestyret en rimelig fastsatt forholdsmessig andel av boligseksjonenes felleskostnader knyttet til seksjon 2 sin rett til inngang til bakdør iht punkt 3-3

iii. Næringsseksjon (butikk) skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesarealer som nevnt i punkt 3-3(2)b(ii)

BESKYTTET

iv. Næringsseksjon (butikk) skal være unntatt fra a dekke andel av sameiets kostnader til drift og vedlikehold av felles uteareal i indre gårdsrom basert på at verken eier eller brukere av denne seksjon benytter/har tilgang til dette fellesareal

v. Kostnader som ikke kan fordeles direkte, til bolig og næringsseksjonene fordeles etter kostnadsnøkler som fastsettes av styret. Ved fordeling av kostnadene skal det tas hensyn til seksjonenes rimelige forbruk av de ressurser kostnaden dekker

vi. I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den/de seksjoner dette kommer til gode, med mindre seksjonseierne enstemmig beslutter noe annet. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som med forbehold av det som følger av disse vedtektene fordeles forholdsmessig på seksjonen etter grunnlag av sameierbrøken.
(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den 1. hver måned, betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a dekke sin andel av felleskostnadene.
(3) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.
(4) Dersom en seksjon overdras er kjøperen ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflyttings-/overtakelsestidspunktet.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden ma forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

BESKYTTET

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.
Fordeling av lønn mellom styrets medlemmer fordeles etter avtalt sats. Anbefales at satsen påvirkes etter oppmøte og deltakelse på styremøtene.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til a representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

BESKYTTET

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

BESKYTTET

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for a avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

BESKYTTET

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for a ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 attende ledd.
g) endring av vedtektene
h) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan bruke som bolig for flere personer enn de som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som gar ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

BESKYTTET

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere ma, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som gar ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

BESKYTTET

(2) Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte seksjonseier.
(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formal. En bruksenhet bestar av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan ogsa ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngar i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helarsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

BESKYTTET

11-5 Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov om eierseksjon til anvendelse.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SOFIENBERG

Vedtatt ved seksjonering
sist endret på ordinært årsmøte 07.03.2019

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.
Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.
Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom

avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.
All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.
Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr på garasjeplassen. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at dette ikke skjer.
Beboere og andre skal ikke røyke i fellesarealer inne og ute.
Ved inn- og utkjøring i garasjen skal det kontrolleres at kjøreporten lukkes etter passering

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer.
Postkasseskilt bestilles privat av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.
Ekstra bestilling av nøkler til fellesarealer gjøres til styret via epost. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte. Nøkler til leiligheter og postkasser er seksjonseiers ansvar.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet.
Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer på takterrasse og lignende, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer. Kullgrill anbefales ikke av hensyn til brannfaren.

§ 9. DYREHOLD

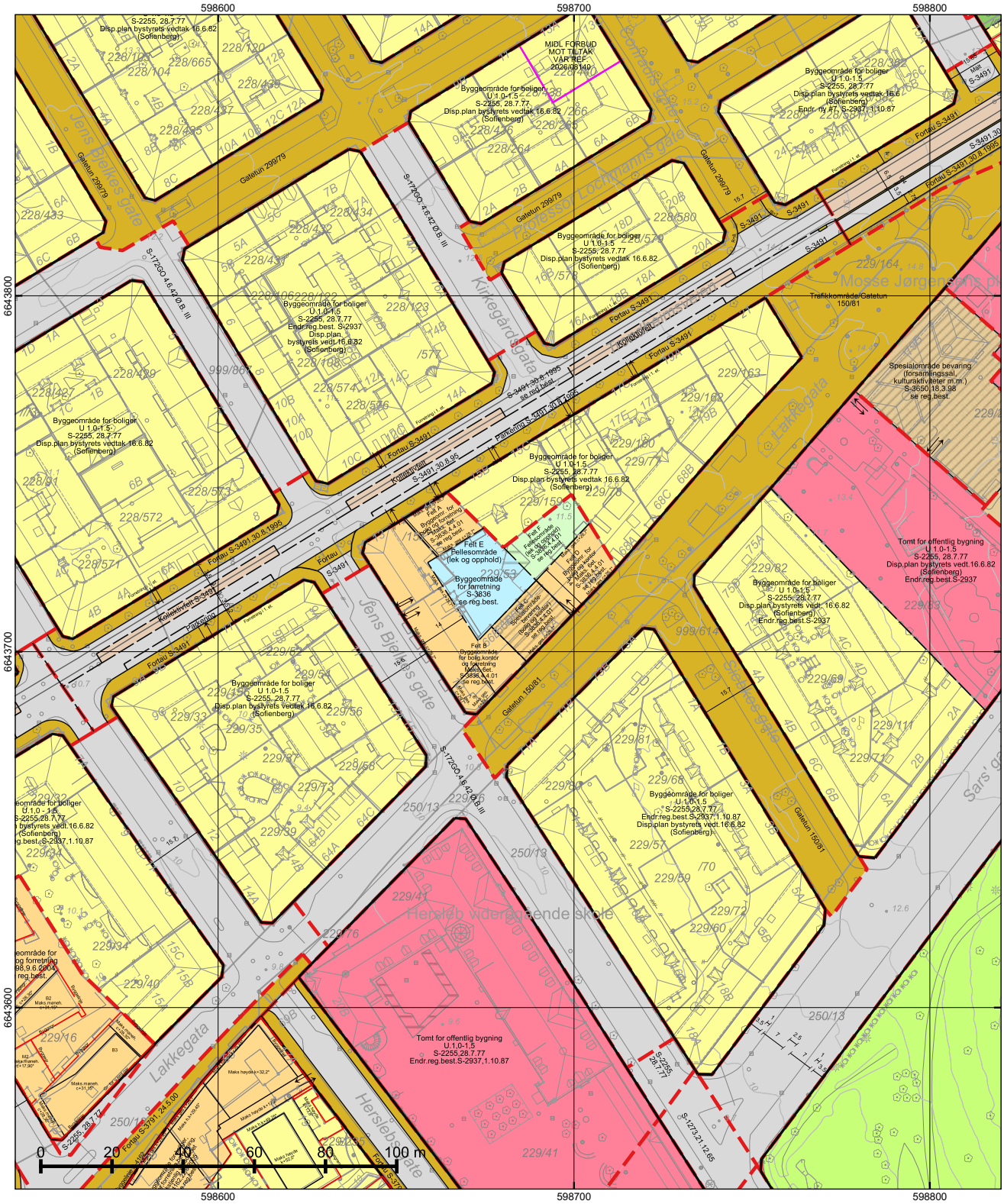
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 10. UTLEIE OG EIERSKIFTER

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.
Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eier er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker, eiers husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

§ 11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styrets adresse er; Sameiet Sofienberg, Jens Bjelkes Gate 10A, 0562 Oslo. Epost: styret@sameietsofienberg.no.
Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig per epost, på oppslagstavle eller hjemmesidene sameietsofienberg.no når det er mest hensiktsmessig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

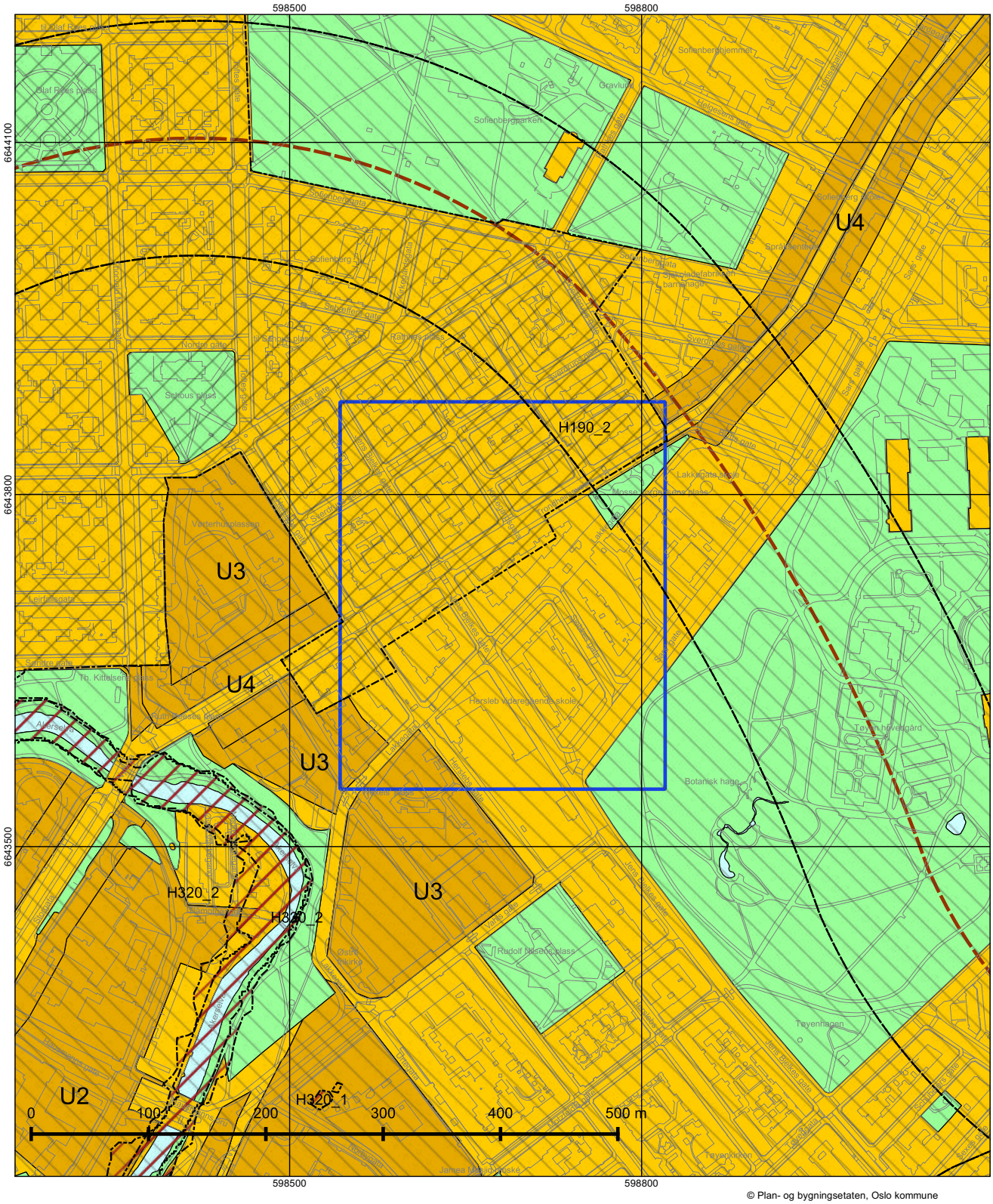
PlottID/Best.nr: 162979/ 86539767
Deres ref.:
Adresse: Lakkegata 66
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/53

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162979/86539767
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3836

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondh.vn. 13 og 15, Jens Bjelkesgt. 10 og 12, Lakkegt.66. Omregulers til byggeområde for bolig,kontor,forretning,spesialområde bevaring og fellesareal.

Vedtaksdato: 04.04.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199912082
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1208299

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVN.13 OG 15, JENS BJELKESGT. 10 OG 12, LAKKEGT. 66. GNR. 229, BNR. 53, 55, 75, 157 OG 158.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00011, datert, 20.03.2000, med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, kontor og forretning
- Byggeområde for bolig, forretning
- Byggeområde for bolig og kontor
- Spesialområde bevaring bolig/kontor
- Fellesområde for lek og opphold/byggeområde for forretning
- Fellesområde for lek og opphold

§ 3. Byform, volumvirkning og estetikk

Ny bebyggelse i felt A, B og D skal utformes slik at kvartalstrukturen reetableres. Bebyggelsen skal være kvartalsomsluttende og ha volumoppbygging og høyder som samsvarer med skalaen i kvartalet.
Ny bebyggelse skal ha en visuell hovedoppdeling horisontalt og med en fasade- og vindusoppdeling som utformes i skala med murgårdene i nabokvartalene.
Takvinkel mot gater skal være lik takvinkel for bygårdene i nabokvartalene, ca 25 grader.

I felt A, B og D skal gesimsen mot gateside utformes slik at den visuelt flukter med gesims på Trondheimsveien 15 og med gesims på Trondheimsveien 15B mot Lakkegata.

I felt A, B og D skal utforming at volum mot gate over tillatt gesimshøyde utføres slik at det visuelt fremstår som en del av takflaten gjennom for eksempel bruk av takvinduer, mansardtak og/eller mindre arker. Volumoppbygging over gesims mot gate skal varieres og oppdeles i takt med oppdeling av fasadene for øvrig. Fasader mot gårdsrom skal utformes med et høydeavdempende skille mellom øverste etasje og fasade for øvrig.

Hjørnet mot Jens Bjelkes gate og Lakkegata tillates oppført en etasje over gesims mot gate. Nybygg skal gis en tidsmessig estetisk utforming uten historiserende elementer. Kontrasten i høyde mellom nybygg og eksisterende tre etasjes murgård på Trondheimsveien 13 skal avklares estetisk. Estetisk utforming av hjørneoppbygg skal vurderes og godkjennes spesielt, ved byggesaksbehandling.

§ 4. Høyder og volum

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimalt 6 etasjer i felt A, B og D.
1. Gesimshøyde mot gate for nybygg skal ikke overstige c + 26.70 som tilsvarer gesims for Trondheimsveien 15 og Trondheimsveien 15B.
2. Gesimshøyde mot gårdsrom skal ikke være høyere enn c +28.70.
3. Knekkpunkt på takoppbygg over gesims mot gate, må ligge minst 0,6 meter innenfor ytre veggliv og maks på kotehøyde c = +28.70
4. Mønehøyde må ikke overstige c = +32,50.

I sone angitt på reguleringskart mot hjørnet Lakkegata/Jens Bjelkes gate tillates 7 etasjer med gesimshøyde c = + 29.70 og med inntrukket takoppbygg over gesims og kan her avvike noe over maks mønehøyde i henhold til § 4 ovenfor.

§ 5. Utnyttelse, areal, boligsammensetning og boligkvalitet

Disse bestemmelsen gjelder alle feltene A - E.

Tomteutnyttelse skal maksimum være TU = 400, eksklusiv parkering og inklusive eksisterende bygninger på eiendommene Trondheimsveien 13 og 15. Byggeområde har byggegrense mot gate i liv med eksisterende bygg. Hvis Trondheimsveien 13 rives og erstattes med nybygg, kan tomteutnyttelse være maks. T = 420.

Boligsammensetning skal oppfylle følgende krav : minst 70% skal være 3-roms eller større.

Av disse skal minst 20 % være 4-romsleiligheter eller større.

Leiligheter i felt B skal være tovendte leiligheter eller vende mot to fasader.

70% av boligflatene i felt A , C og D kan være envendte leiligheter.

Det kan alternativt bygges studentboliger.

§ 6. Byggeområde for bolig, kontor og forretning - felt A og B

Innenfor vist byggegrense og grense for bebyggelse tillates oppført bygg med høyder og volum angitt i § 3.

I felt A skal det i første etasje mot Trondheimsveien være forretning med publikumsorientert virksomhet mot gate. Øvrige etasjer skal utnyttes til boliger.

I felt B skal første etasje benyttes til forretning eller kontor. Første etasje mot Trondheimsveien skal benyttes til publikumsorientert virksomhet. Nivå for første etasje skal ligge nært gateplan og i nivå med næringsareal i felt E under oppbygd gårdsrom. Andre etasje skal benyttes til kontor Øvrige etasjer skal benyttes til boliger.

Mot gårdsrom i felt B og D tillates byggevolum for trapp og heis utenfor angitt grense for bebyggelse med maks. ytre mål 4,0 meter x 4,0 meter. Trappe/heisvolum angir størrelse, ikke fastlagt plassering.

Økonomiinngang og adkomst til parkeringsarealer i nybygg skal være fra Jens Bjelkes gate.
Økonomiinngang for forretningsarealer i felt A og E skal anlegges gjennom felt B.

§ 7. Spesialområde bevaring bolig og kontor - felt C

Eksisterende hus i Trondheimsveien 15 (Det norske samlagets lokaler) skal bevares, men tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at fasade mot Lakkegata og bærende innvendige konstruksjoner beholdes synlige og uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Utbygg mot gårdsrom og fasade mot gårdsrom tillates revet, ombygget eller påbygget ut til byggegrense og fasadeliv for tilstøtende bebyggelse.1., 2. og 3. etasje tillates benyttet til kontorer eller boliger. Øvrige etasjer samt loft skal benyttes til boliger.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre lignende årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som tilliggende ny bebyggelse.

§ 8. Byggeområde for bolig og kontor - felt D

Innenfor vist grense for bebyggelse tillates oppført bygg med høyder og volum som angitt i §§ 3 og 4.
Det tillates anlagt utenpåliggende byggevolum for trapp og heis mot gårdsrom med maks ytre mål 4,0 meter x 4,0 meter utenfor grense for bebyggelse. 1. Etasje kan benyttes til bolig eller kontor.

§ 9. Fellesområde for lek og opphold/byggeområde for /forretning - felt E

Innenfor vist grense for felt E tillates bygget én etasje som tillates utnyttet til forretning i sammenheng med forretningsareal i felt A. Tak for forretningsareal skal benyttes til fellesområde for lek og opphold. Takkonstruksjon skal utformes slik at det kan etableres vekstlag for vegetasjon og mindre trær.
Fellesområdet på tak skal opparbeides slik at det inngår som del av samlet gårdsrom som angitt i § 10.

§ 10. Fellesområde for lek og opphold - felt E og F

Fellesområdet som omfattes av felt E og F skal være felles for eiendommene innenfor planområdet. Fellesområdet skal benyttes til lek og opphold og tillates ikke benyttet til parkering, lagring eller forretning. Fellesområdet i felt F skal bruksmessig og i utførelse samordnes med gårdsareal på tilliggende eiendom Trondheimsveien 15B.
Nivåforskjellene mellom fellesareal i felt E og felt F skal terrengmessig avtrappes, utformes og opparbeides slik at fellesområdene framstår som et funksjonelt sammenhengende område. Store eksisterende trær i eiendomsgrense mellom felt F og tilliggende eiendom skal bevares.

Det tillates anlagt overdekket konstruksjon for sykkelparkering og søppelcontainere i felt F, ellers plasseres sykkelparkering og søppelcontainere i parkeringskjeller på eget anvist areal.

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en utearealplan med beskrivelse av terreng, jordsmonn, beplanting, trær, vekstsjikt, voksemedium og rotmedium, markdekke og utstyr. Minst 30 % av uteareal på dekke over forretning i felt E skal ha vegetasjon. Overflatevann bør i størst mulig grad ledes til vekstlaget.

Alt fellesareal skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 11. Atkomst og parkering

Kjøreadkomst til parkering skal skje fra Jens Bjelkes gate. Det skal være avsatt plass til varelevering 1. etasje. Parkering skal i helhet skje under terreng. Det skal anlegges minimum 7 parkeringsplasser for kontor og forretninger.

A. Ved bygging av boliger 3 roms eller større, skal det etableres minimum 0,5 p-plasser pr bolig. For 2 roms eller mindre, skal det etableres minimum 0,3 plasser pr bolig.
B. Ved bygging av studentboliger skal det etableres minimum 0,1 p-plass pr student.

§ 12. Støyisolering/luftinntak/fjernvarme

Ved nybygg skal bebyggelsen sikres mot trafikkstøy og vibrasjoner i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79: "Retningslinjer for vegtrafikkstøyplanlegging og behandling etter bygningsloven" eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensing.

Støyverdier mot fasader som følge av eksisterende trafikkstøy i tilliggende gater, vil aksepteres.

Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer skal legges til grunn for fasadeisolering og ventilasjonskapasitet/luftkapasitet. Luftinntak i bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT - rapport 92:16: "Virkninger av luftforurensinger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer vedrørende luftforurensing.

Bygningskroppens innvendige oppdeling og organisering må ikke vanskeliggjøre evt. senere installering av vannbåren varme og mulighet for fjernvarmetilknytning i området.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MODUS ARKITEKTER AS
Fritjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Dato: 26.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201404934-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAKKEGATA 66 E - JENS BJELKES GATE 10 A	Eiendom:	229/53/0/0
Tiltakshaver:	MONOLITTEN EIENDOM AS	Adresse:	c/o Sigurd I Solem Guldsbergs vei 35, 0375 OSLO
Søker:	MODUS ARKITEKTER AS	Adresse:	Fritjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Lakkegata 66 E - Jens Bjelkes gate 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor til 7 leiligheter i 2. etasje, mottatt 13.09.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404934			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A	A2 00 020	01.09.2013	1/19
Eksisterende og ny fasade mot bakgård	A3 00 030	14.07.2014	5/3
Eksisterende og ny fasade mot bakgård 2	A3 00 040	14.07.2014	5/4
Situasjonsplan	A10-01	18.01.2016	15/9
Utomhusplan	A10-02		15/10
Plan kjelleretasje	A20-01		15/11
Plan 2. etasje	A20-02	18.01.2016	15/12
Oversiktsplan 1. etasje	A20-03	18.01.2016	15/13
Fasade mot Lakkegata	A40-01	04.11.2016	15/14
Fasade mot Jens Bjelkes gate	A40-02	04.11.2016	15/15

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt. Det fremgår ikke av innsendt dokumentasjon fra Isi avfallsanlegg hvilke typer avfall som er levert. Dokumentasjon for levet avfall skal komme fra avfallsmottak, Tomwil Miljø AS er ikke godkjent av Fylkesmannen som avfallsmottak.

Ved behandling av sluttrapport for avfall vil tilfredsstillende dokumentasjon være fra den endelige mottakeren av avfallet, og ikke fra transportør. Dette selv om transportfirmaet eies av den endelige mottaker av avfallet. Vi har ved noen tilfeller tidligere godkjent dokumentasjon fra transportør der avfallsmottaket selv eier transportfirmaet, men vi vil i fremtidige saker etterspørre dokumentasjon fra endelig mottaker av avfallet.

Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.09.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
MONOLITTEN EIENDOM AS, c/o Sigurd I Solem Guldsbergs vei 35, 0375 OSLO, sigurd@lyberg.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MODUS ARKITEKTER AS
Fritjof Nansens Plaa 9
0160 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201303939-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Dato: 19.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAKKEGATA 66A	Eiendom:	229/53/0/0
Tiltakshaver:	MONOLITTEN EIENDOM AS	Adresse:	Guldbergs vei 35, 0375 OSLO
Søker:	MODUS ARKITEKTER AS	Adresse:	Fritjof Nansens Plaa 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - LAKKEGATA 66 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 01.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303939			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A1 00 000	01.03.2013	1/10
Plan parkeringskjeller	A00 101	01.03.2013	1/16
Fasade mot bakgård	AC 3501	01.03.2013	1/20
Plan 2. etasje	A1 00 020		9/4
Plan 1. etasje	A1 00 010	06.03.2014	13/3
Snitt	1A2 00 000 N00	06.03.2014	13/4
Kjellerplan som bygget			21/8

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2015 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
MONOLITTEN EIENDOM AS, Guldbergs vei 35, 0375 OSLO, sigurd@lyberg.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Henning Hemstad
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 11 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200012385-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 10-12	Eiendom:	229/53/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Pb. 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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), § 33.

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
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



REF. FILER GYLDIGE LAG

HENVISNINGER

22

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
08	220601	MS	10	REVIDERT RAMMESØKNAD
04	10.11.00	AB	10	RAMMESØKNAD
00	31.10.00			NY TEGNING

SOFIENBERG
BOLIG, KONTORER OG FORRETNING

TILTAKSHAVER:
SELMERbolig
PB 274 SENTRUM 0103 OSLO TLF: 22 99 54 50 FAX: 22 99 54 91

TOTALENTREPRENØR:
Selmer ASA
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 145 PB 59 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99
I SAMARBEID MED
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS

PLAN 05

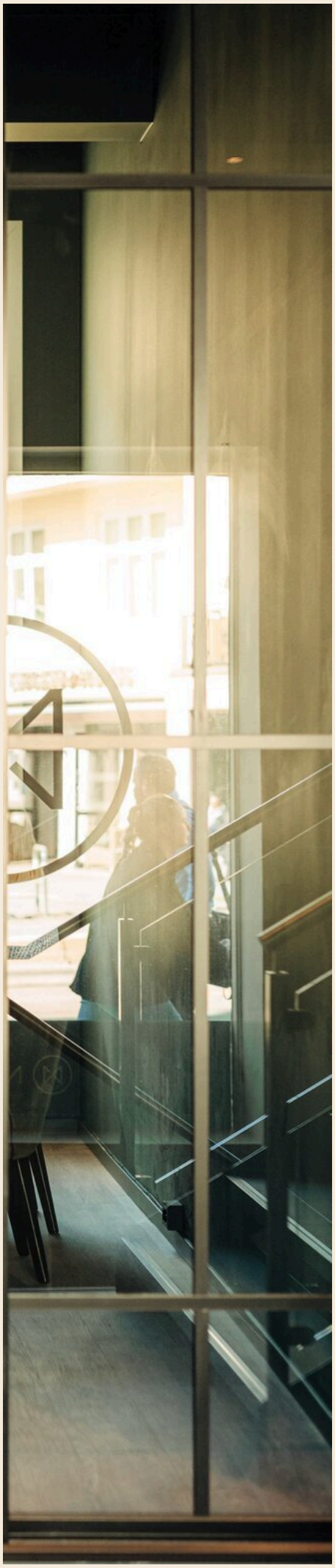
MÅLESTOKK	TEGN. STATUS	
1:200	RAMMESØKNAD	
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	INDEX
ARK	A00250	B

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0458/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lakkegata 66A 0562 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 53, snr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292