PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

NISSENS GATE 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

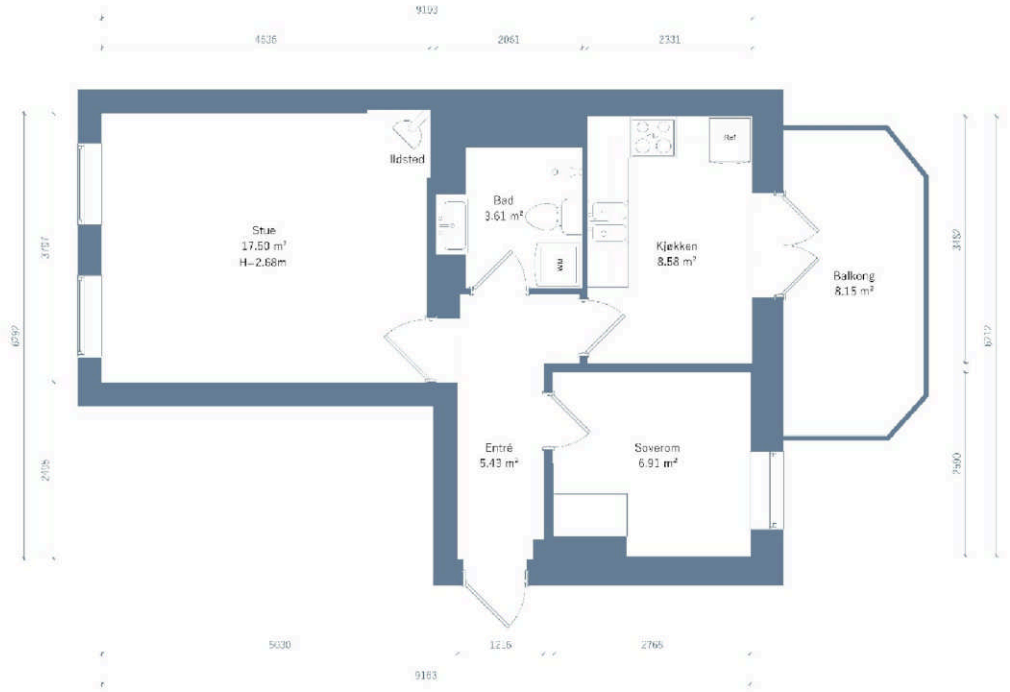
Nissens gate 1, 0556 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 221

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25323 **Referansenummer:** UY1315

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 4 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

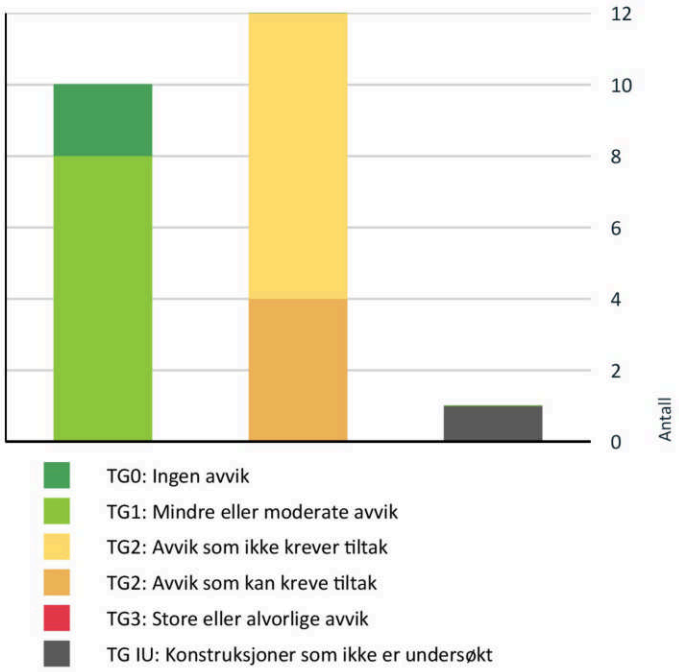
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

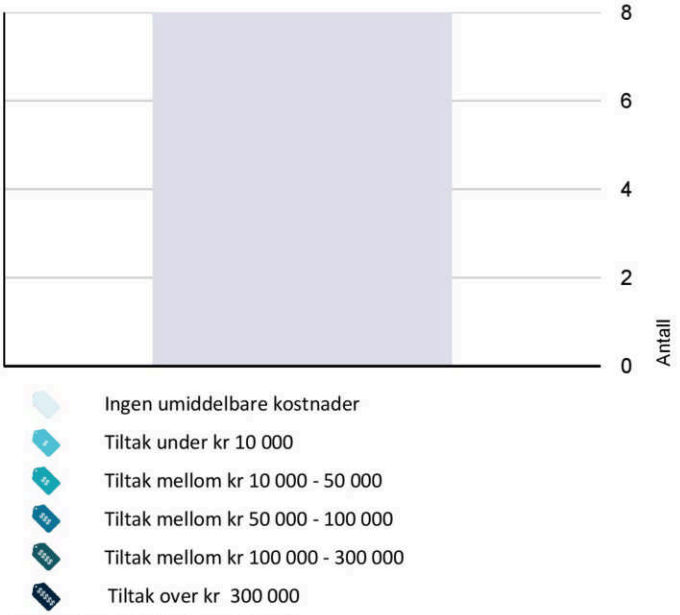
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nymalt rundt peisen i august 2025 Nymalt verandagulv i august 2025
2021	Modernisering	Soverom malt Ny peis installert
2020	Modernisering	Byttet verandadør
2017	Modernisering	Montert varme i gulv i hele boligen og byttet til enstavsparkett i des. 2017 Alle overflater malt

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1991. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2020. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra kjøkken, balkongen er på 8 m².
Terrassebord på balkongen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Gulvvarme i alle rom.

Tilstandsrapport

Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,68 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Desember 2024: Nivået i kjelleren var 26bq/m3 og 6bq/m3 i 2. etasje

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

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

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt, må feieren gi fyringsforbud.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, gennerelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

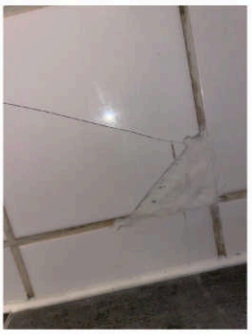
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

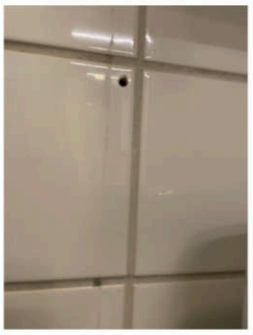
Sprekk i flisfuge på hjørnet ved innredningen.
Hull i fliser/ fuger etter innredning. Skade på flis.

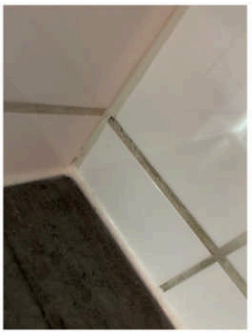
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

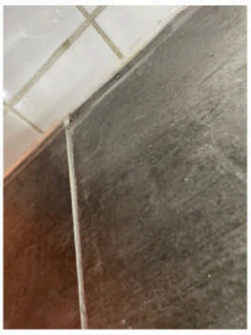
Stedvis noe tanning på flisene, spesielt under innredningen.
Ufagmessig lagte fliser.
Det er viktig å tenke på at selv om det er nyere fliser er underliggende konstruksjon og gulvvarme eldre.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

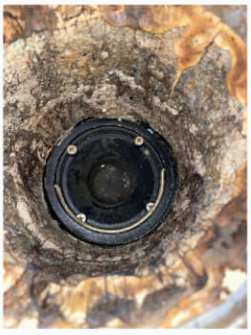
Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

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

Det er ikke mulig, ved visuell kontroll, og å på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes mangelfull eller feil materialbruk, samt feil utførelse med lekkasje og skader som konsekvens.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

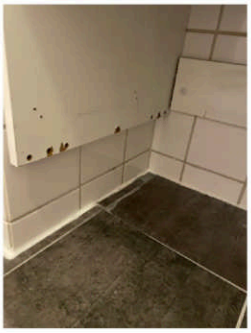
Innredningen på bad er noe slitt og det mangler en skuff.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, benkeplate i tre, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over komfyr. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør med plastkappe i underskap på kjøkken.
To Ballofix stoppekraner. Stoppekraner fungerte ved testing.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

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

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

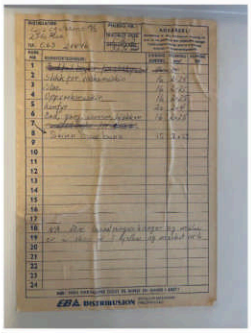
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

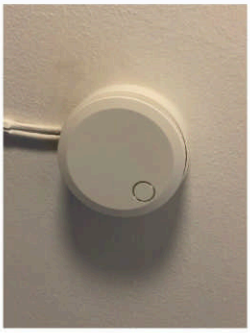
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2015.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

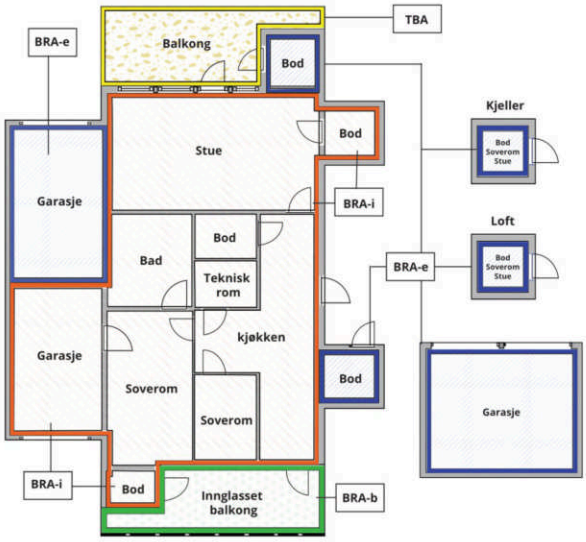
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	46			46	8
Loft		2		2	
SUM	**46**	**2**			**8**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 1,53 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,3 m². Boden er ikke måleverdig. Ikke med under BRA-e.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Mihaela Felicia Marin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	221		0	253.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nissens gate 1

Hjemmelshaver
Nissensg 1 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NISSENSG 1 BORETTSLAGET	953085488		HBRI	Marin Mihaela Felicia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget populært og urbant område på Grünerløkka i Oslo, en bydel som er velkjent for sitt unike service- og kulturliv. Området har umiddelbar nærhet til god offentlig kommunikasjon, utdanningstilbud, butikker, shoppingsenter, kaféer, barer, restauranter m.m.

Leiligheten har nærhet til Akerselva, flotte park- og grøntområder som f.eks. Olaf Ryes plass, Birkelunden, Kubaparken og Sofienbergparken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Schous plass ligger rett ved boligen, her finner du blant annet et hyggelig bibliotek og trikkeholdeplass.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, samt videre innover mot Maridalsvannet eller nedover elven til Bjørvika og Operaen. Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skate ramp og treningssentre.

For den kunstinteresserte er det kort vei til Munch-museet på Tøyen der også Naturhistorisk museum med Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum ligger. Kulturscener som Blå, Fabrikken, Parkteatret og Grünerløkka Lufthavn/MIR preger bydelens kulturliv.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra kjøkken. Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Eldre flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År
1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	
3	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

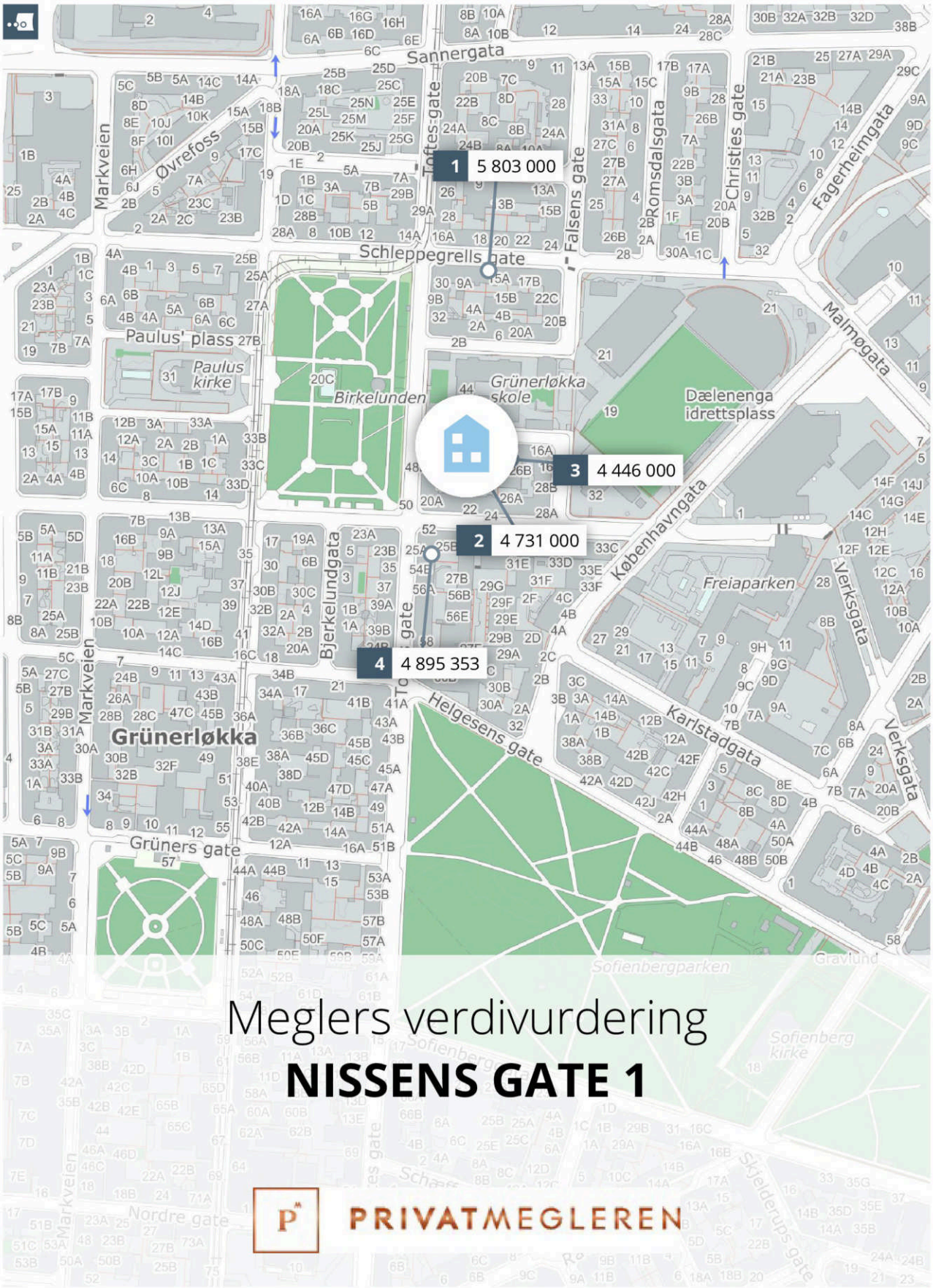
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UY1315

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

NISSENS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Bakke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nissens gate 1, 0556 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 228 BNR 221 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

4 700 000

80 623	4 780 623	99 596
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	2 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	3 505
Formue	20 311
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schleppegrells gate 13 53 m² 1898 2. etg 1 sov	08.04.2025	4 850 000	**5 700 000**	103 000	5 803 000	**109 491**
2 Nissens gate 1 44 m² 1892 1. etg 1 sov	24.07.2025	4 600 000	**4 650 000**	81 000	4 731 000	**107 523**
3 Nissens gate 5 47 m² 1897 1. etg 1 sov	02.07.2025	4 450 000	**4 350 000**	96 000	4 446 000	**94 596**
4 Seilduksgata 25 A 48 m² 1890 2. etg 1 sov	19.06.2024	4 900 000	**4 800 000**	95 353	4 895 353	**101 987**

Spennende 2-roms leilighet med noen oppgraderingsbehov. Perfekt beliggenhet på Grünerløkka. Eldre kjøkken gir deg muligheter til å sette inn drømmekjøkkenet, det er også antatt muligheter for å flytte kjøkkenet ut i stuen for å skape en 3-roms. Leiligheten har en god planløsning med vinduer mot rolige Nissens gate og frodig og hyggelig bakgård. Fra kjøkkenet har man direkte adkomst til solrik og flott balkong på hele 8 kvm. Her har man rikelig med plass til utemøbler og blomster. Praktisk hyggelig soverom vendt mot bakgården, her står det garderobeskap med speilfronter. Hyggelig romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord. Det er montert en moderne rentbrennende vedovn.

-Meget attraktiv i rolig gate like ved Birkelunden
-Gjennomgående med lys fra to sider
-Eldre kjøkken. Sett i drømmekjøkkenet
-Hyggelig solrik balkong på 8 kvm
-Antatt mulighet for 3-roms
-Varme i alle gulv
-Moderne peisovn
-Langstrakte klassiske vinduer

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.08.2017	29.08.2017	24.11.2017	3 300 000	3 300 000	117 500	3 417 500
17.08.2012	03.09.2012	03.10.2012	2 290 000	2 150 000	108 292	2 258 292

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 388 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

5.7M
5.6M
5 585 000 Salgspris i snitt
5 501 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 608 Grünerløkka rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 842 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

99 596 Nissens gate 1 Totalpris 4 780 623

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251047

Selger 1 navn
Mihaela Felicia Marin

Gateadresse
Nissens gate 1

Poststed	Postnr
OSLO	0556

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8259561

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt mugg på baderommet.

Document reference: 302251047

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye gulv med varmekabler ovenpå det ekisterende gulvet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye gulv med membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært problemer med fukt i kjelleren, men de ble forberedet i 2023.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en gammel bygning.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installert varmegulv i hele huset.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251047

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i desember 2024.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 26 bq/m3 i kjelleren og 6bq/m3 i 2 etasje

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251047

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mihaela Felicia Marin	c57f9d1e01e119e61fd1b36617af2341c13bcb27	02.09.2025 15:27:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251047

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Anita Underhaug
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: Anita.underhaug@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251047 . Vår ref.: 3062-1-4 Dato: 25.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Nissensgt 1
Organisasjonsnr:	953085488
Andelseier:	Marin, Mihaela Felicia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4
Adresse:	Nissensgate 1, 0556 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	228
Bnr.	221

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1536198.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: BBL\s sikringsfond.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Eiendomskreditt AS**
Lånenr.:	303698
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	933 307,00
Innfrielsesdato:	15.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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:: 3 505,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 505,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	527,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 582,-
Annen formue:	20 311,-
Gjeld:	82 851,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Eiendomskreditt AS**
Lånenummer:	303698
Restsaldo:	80 623,00
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 623,00,-, 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.

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 bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Henrik Sørlie pr. e-post

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Henrik Sørlie, e-post:

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 6.570,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3062
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NISSENSGT 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3062

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. Nye ordensregler
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NISSENSGT 1

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

Henrik Sørlie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Elisabeth Heier og Jarle Grumstad 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. _2024_Årsrapport_Brl Nissens gate1_ok.pdf
2. _3062 Årsregnskap 2024_signert.pdf
3. _3062 Borettslaget Nissensgt 1_revisor.pdf

Sak 5

Nye ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det viser seg at borettslaget formelt har ordensregler. Det er uklart når de ble vedtatt, men de er svært gamle og utdaterte. Styret ønsker å oppdatere ordensreglene. Vedlagt er de gamle reglene som formelt er gjeldende, samt forslag til nye.

Forslag til vedtak

Forslag til nye ordensregler vedtas.

Vedlegg

4. _Ordensregler for borettslaget Nissens gate 1_årsmøtet2025.pdf
5. 3062 BRL Nissensgt 1_gamle ordensregler.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i 2024/25.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke fjorårets styrehonorar med lønnsveksten i 2024, som var omtrent 5,2 prosent. Til intern fordeling gis det 50 prosent til styreleder og 25 prosent til styremedlemmer, dvs. 9050 + 4525 + 4525 = 18.100 kr totalt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 18.100 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår å gjenvelge Henrik Sørlie og Tobias Amundsen. Elisabeth Heier (styremedlem) og Karoly Suveges (varamedlem) ble i fjor valgt for to år – til 2026.

Roller og kandidater

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

- Henrik Sørlie

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

- Tobias Amundsen

Årsrapport 2024 for Borettslaget Nissens gate 1

Org. nr. 953 085 488
Borettslaget er lokalisert i Oslo kommune.

Styret har bestått av Henrik Sørlie (styreleder), Elisabeth Heier (styremedlem), Tobias Amundsen (styremedlem), Karoly Syveges (varamedlem).

Diverse

Januar/februar:

Felleskostnadene økte med 5 prosent fra januar 2024. Styret tar sikte på å følge konsumprisindeksen så lenge det ikke kommer ekstraordinære vedlikeholdsbehov eller større hopp i løpende utgifter.

To dager hadde vi vanninntrenging i kjelleren som følge av en stor vanndam på fortauet. Senere på året ble fortauet asfaltert, og nå renner vannet riktig vei.

April:

Vi reduserte antall tømminger av restavfall fra 4 til 3 i uka. Det gir en besparelse på ca. 11.000 kroner i året.

Mai:

Dugnad 7. mai der vi blant annet malte utebord og blomsterkasse. Vi brukte **Drygolin Ekstra Kjerne med fargekode 1927** (NCS-kode 1801–Y44R).

Juni:

Digitalt årsmøte 14.-17. juni.

Flere takplater i kjelleren hadde falt ned, trolig som følge av vann fra fortauet som hadde gjort stubbleiren våt og tung. Vi innhentet to pristilbud, og Vister Bygg sørget for å sikre taket med noen stolper i juni. Utbedring ble avtalt å gjøres i oktober, men Vister Bygg hadde likevel ikke kapasitet. Vi fikk Tømrermester Egede-Nissen til å overta jobben. Den ble først fullført og fakturert i februar 2025. Inkludert elektriker kostet det ca. 90.000 kroner.

September:

Trolig innbruddsforsøk i tre av bygårdene i kvartalet. Hos oss hadde noen fjernet to skruer i ytterdøra slik at den ikke gikk i lås. Vi fikk kjøpt nye skruer, og det ligger noen ekstra i kjelleren i tilfelle det samme skjer igjen.

Tagging på porten – igjen. Det skjedde minst fire ganger i 2024. Vi bruker svart bengalack-spray for å skjule taggen. Hvis det er tagget på veggen, maler vi over med **STO silikatmaling 21609**.

Oktober/november:

Metallpartner AS boret små hull i balkongstolpene, slik at vannet renner ut. Rust ble fjernet, og rusthemmende maling påført. I tillegg ble portromsdør sveiset og reparert.

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av ovner og piper.

Firesafe gjennomførte den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget.

Desember:

Radonnivå i kjelleren ble målt i tre uker. Gjennomsnittet lå på 26 bq/m3, som er langt under faregrensen.

Borettslagets utvikling, resultat og fortsatte drift
Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvisende oversikt over borettslagets stilling pr. 31.12.2024. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Borettslagets bokførte egenkapital er - 933.818 kr. Den reelle egenkapital er positiv, da eiendommen har betydelig merverdi i forhold til bokført verdi. Vilkårene for fortsatt drift av borettslaget er til stede, og er lagt til grunn for årsregnskapet.

Oslo, 17.03.2025

Henrik Sørlie Elisabeth Heier Tobias Amundsen

BORETTSLAGET NISSENSGT 1
ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**234 006**	**483 156**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		53 798	-192 582
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-51 241	-56 568
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 557**	**-249 150**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**236 563**	**234 006**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	263 278	248 331
Kortsiktig gjeld	-26 715	-14 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**236 563**	**234 006**

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

BORETTSLAGET NISSENSGT 1
ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	463 656	439 492	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**463 656**	**439 492**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 908	-11 740	0	0
Styrehonorar	4	-17 200	-16 380	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 855	-8 638	0	0
Regnskapsførerhonorar		-35 276	-33 500	0	0
Konsulenthonorar	6	-6 689	-17 284	0	0
Drift og vedlikehold	7	-22 891	-250 663	0	0
Forsikringer		-56 252	-51 083	0	0
Kommunale avgifter	8	-102 351	-94 186	0	0
Energi/fyring		-41 403	-45 713	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-32 253	-30 998	0	0
Andre driftskostnader	9	-8 298	-14 528	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-351 377**	**-574 712**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**112 279**	**-135 220**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 097	6 975	0	0
Finanskostnader	11	-64 578	-64 338	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-58 481**	**-57 363**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**53 798**	**-192 582**	**0**	**0**

Overføringer:		
Udekket tap	0	-192 582
Reduksjon udekket tap	53 798	0

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

BORETTSLAGET NISSENSGT 1
ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	285 540	285 540
Tomt		385 000	385 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**670 540**	**670 540**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 487
Forskuddsbetalte kostnader		82 591	75 823
Driftskonto OBOS-banken		19 475	12 433
Sparekonto OBOS-banken		161 212	155 588
SUM OMLØPSMIDLER		**263 278**	**248 331**
SUM EIENDELER		**933 818**	**918 871**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Udekket tap	13	-932 167	-985 965
SUM EGENKAPITAL		**-927 667**	**-981 465**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	959 082	1 010 323
Borettsinnskudd	15	875 688	875 688
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 834 770**	**1 886 011**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 149	105
Leverandørgjeld		7 478	6 074
Skyldige offentlige avgifter	16	761	362
Påløpte renter		2 543	2 895
Påløpte avdrag		2 284	4 124
Annen kortsiktig gjeld	17	1 499	765
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 715**	**14 325**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**933 818**	**918 871**
Pantstillelse	18	3 875 688	3 875 688
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Borettslaget Nissensgt 1

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

Henrik Sørlie | Tobias Amundsen | Elisabeth Heier

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	463 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**463 656**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 700
Påløpte feriepenger	-1 499
Arbeidsgiveravgift	-4 709
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 908**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 17 200.

NOTE: 5

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 855.

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 689
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 689**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 978
Drift/vedlikehold elektro	-1 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 845
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 945
Kostnader dugnader	-3 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-22 891**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-57 128
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-42 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-102 351**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-749
Andre fremmede tjenester	-1 872
Andre kontorkostnader	-3 452
Bank- og kortgebyr	-2 184
Velferdskostnader	-41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-8 298**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	389
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 624
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
SUM FINANSINNTEKTER	**6 097**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-64 578
SUM FINANSKOSTNADER	**-64 578**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	285 540
SUM BYGNINGER	**285 540**

Tomten ble kjøpt i 1984.
Gnr.228/bnr.221

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

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

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Eiendomskreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 373 483	
Nedbetalt tidligere	363 160	
Nedbetalt i år	51 241	
		-959 082
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-959 082**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984.	-875 688
SUM BORETTSINNSKUDD	**-875 688**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-761
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-761**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 499**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	875 688
Pantelån	959 082
Påløpte avdrag	2 284
TOTALT	**1 837 054**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	285 540

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

Tomt	385 000
TOTALT	**670 540**

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
BORETTSLAGET NISSENSGT 1
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons - og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 2 18 av 32 3062 Årsregnskap 2024_signert.pdf
Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av BORETTSLAGET NISSENSGT 1.

_____		_____		_____
Sted og dato		Navn (blokkbokstaver) og stilling		Signatur

Vedlegg 2 19 av 32 3062 Årsregnskap 2024_signert.pdf
Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for BORETTSLAGET NISSENSGT 1 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____

[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Transaksjon 09222115557539652374 Signert HS, TA, EH

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539652374

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NISSENSGT 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NISSENSGT 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: COXC3-408FG-3SD1G-IEC1E-1EMPV-ITDWA

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-02 11:33:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: COXC3-408FG-3SD1G-IEC1E-1EMPV-ITDWA

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Ordensregler for Borettslaget Nissensgt. 1

Organisasjonsnummer 953 085 488

1. Formål

- Ordensreglene skal sikre et godt bomiljø hvor alle beboere tar hensyn til hverandre og fellesskapet.

2. Generell opptreden

- Alle beboere skal vise hensyn og bidra til et trivelig bomiljø.
- Det skal være ro i borettslaget kl. 23-07 på hverdager og kl. 23-09 i helger og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke være høy musikk eller annen aktivitet som kan sjenere omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av fellesarealer

- Fellesarealer i kjeller/loft, oppgang og uteområder skal holdes ryddige og fri for personlige eiendeler.
- Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

4. Renovasjon og avfallshåndtering

- Avfall skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og kastes i riktig beholder. Husk dobbel knute på posen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare eller kaste avfall utenfor avfallsbeholderne.
- Store gjenstander skal fjernes på egen hånd, evt. etter avtale med borettslaget.

5. Parkering

- Sykler, barnevogner og liknende skal stilles slik at de ikke hindrer fri ferdsel i fellesarealer.
- Motorsykler og liknende kan kun parkeres i bakgården etter avtale med borettslaget.

6. Husdyrhold

- Husdyr er tillatt, men eier plikter å vise hensyn til naboene.
- Husdyr skal holdes under kontroll og luftes utenfor borettslagets fellesarealer.
- Eier er ansvarlig for å rydde opp etter husdyret.

7. Vedlikehold av boligen

- Eierne er ansvarlige for vedlikehold av egen bolig, se nærmere info i vedtektene.
- Eier må sørge for brannslukningsutstyr og elsikkerhet i egen bolig.
- Eier må sørge for regelmessig rens av sluk på badet.
- Hvis man lagrer vedsekker i kjellerbod, må man unngå at vedsekken kommer i kontakt med gulv eller vegg.

- Endringer som kan påvirke borettslaget som helhet, skal godkjennes av styret før arbeid iverksettes. I tillegg krever enkelte endringer godkjenning fra kommunen.

8. Klager og konflikter

- Klager på andre beboere skal rettes til styret skriftlig. Send e-post til nissensgate@gmail.com.
- Styret skal sørge for en rettferdig behandling av klagen og søke å løse konflikter i minnelighet.

9. Brudd på ordensreglene

- Ved brudd på ordensreglene kan styret gi en skriftlig advarsel til vedkommende beboer.
- Gjentatte eller grove brudd kan føre til sanksjoner i henhold til borettslagets vedtekter.

10. Endring av ordensreglene

- Jf. vedtektene kan styret fastsette vanlige ordensregler. I tillegg kan ordensregler vedtas med simpelt flertall på årsmøtet.

For øvrig vises det til **vedtektene** og **borettslagsloven**, f.eks. når det gjelder langtidsutleie, kortidsutleie og vedlikeholdsplikt.

B O R E T T S L A G E T S O R D E N S R E G L E R

Nissensgt. 1

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, bryggerhus og liknende så krangel og trette unngås.

2. Tøy må kun henges for tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger eller liknende. Tøy som tørres på loftet må vries godt før det henges opp.

3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.

4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de bestemte luftedager og på de dertil bestemte plasser.

5. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

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

7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 22. Musikk- eller sangøvelser må ikke foregå etter kl. 22. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl. 22, da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne.

8. Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten eierens samtykke.

9. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller leilighetene. Saging og hugging av ved på søn- eller helligdager og etter kl. 22 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggedyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

10. Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Benyttelse av w.c. må skje etter gjeldende bruksanvisning. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.

11. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger, o.l. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv.

12. Fotballsparking, ballslåing, o.l. må ikke foregå innen kompleksets område.

13. Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skrål eller leven eller annen opptreden f.eks. i porter, gårdsplasser, trappeoppganger eller liknende sjenerer leieboerne. Urenslighet i porter, kroker m.v. må ikke forekomme. Porter og inngangsdører skal være låst kl. 22.

14. Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet.

15. Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppganger.

16. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

17. Trapper rengjøres minst 2 ganger i uken. Den som har trappevask plikter for øvrig å påse at trappeoppganger holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av loft, vegger, vinduer og belysningsarmatur i trappeoppgangen besørges rengjort av vaktmesteren så ofte det er nødvendig mot at utgiftene fordeles på oppgangens leieboere, evnt. at hovedengjøring besørges ved dugnad blant beboerne.

18. Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne. Rørledningene unntatt.

19. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

20. Plener og beplanting må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge benveier over plenene. Vær merksam på at plener og beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst. Gjentatte overtredelser av foranstående bestemmelser vil lede til at den eller de skyldige vil bli trukket til ansvar.

21. Vaktmesteren/portneren har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Vær merksam på at hvis enhver av leieboerne tar tilhørlig omsyn til de her gitte påbud vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen komplekset.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 3062 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NISSENSGT 1

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

Henrik Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elisabeth Heier og Jarle Grumstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Nye ordensregler

Forslag til nye ordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 18.100 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Sørlie

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tobias Amundsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NISSENSGT 1

Organisasjonsnummer: 953085488
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

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:**
> Henrik Sørlie er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Heier og Jarle Grumstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
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: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Nye ordensregler

Det viser seg at borettslaget formelt har ordensregler. Det er uklart når de ble vedtatt, men de er svært gamle og utdaterte. Styret ønsker å oppdatere ordensreglene. Vedlagt er de gamle reglene som formelt er gjeldende, samt forslag til nye.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til nye ordensregler vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret i 2024/25.

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke fjorårets styrehonorar med lønnsveksten i 2024, som var omtrent 5,2 prosent. Til intern fordeling gis det 50 prosent til styreleder og 25 prosent til styremedlemmer, dvs. 9050 + 4525 + 4525 = 18.100 kr totalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 18.100 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår å gjenvelge Henrik Sørlie og Tobias Amundsen. Elisabeth Heier (styremedlem) og Karoly Suveges (varamedlem) ble i fjor valgt for to år – til 2026.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Sørlie (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Sørlie

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tobias Amundsen (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tobias Amundsen

Oslo, 15/5-25
Elisabeth Heier

Oslo 15/5.25
Tobias Amundsen

Ordensregler for Borettslaget Nissensgt. 1

Organisasjonsnummer 953 085 488

1. Formål

- Ordensreglene skal sikre et godt bomiljø hvor alle beboere tar hensyn til hverandre og fellesskapet.

2. Generell opptreden

- Alle beboere skal vise hensyn og bidra til et trivelig bomiljø.
- Det skal være ro i borettslaget kl. 23-07 på hverdager og kl. 23-09 i helger og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke være høy musikk eller annen aktivitet som kan sjenere omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av fellesarealer

- Fellesarealer i kjeller/loft, oppgang og uteområder skal holdes ryddige og fri for personlige eiendeler.
- Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

4. Renovasjon og avfallshåndtering

- Avfall skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og kastes i riktig beholder. Husk dobbel knute på posen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare eller kaste avfall utenfor avfallsbeholderne.
- Store gjenstander skal fjernes på egen hånd, evt. etter avtale med borettslaget.

5. Parkering

- Sykler, barnevogner og liknende skal stilles slik at de ikke hindrer fri ferdsel i fellesarealer.
- Motorsykler og liknende kan kun parkeres i bakgården etter avtale med borettslaget.

6. Husdyrhold

- Husdyr er tillatt, men eier plikter å vise hensyn til naboene.
- Husdyr skal holdes under kontroll og luftes utenfor borettslagets fellesarealer.
- Eier er ansvarlig for å rydde opp etter husdyret.

7. Vedlikehold av boligen

- Eierne er ansvarlige for vedlikehold av egen bolig, se nærmere info i vedtektene.
- Eier må sørge for brannslukningsutstyr og elsikkerhet i egen bolig.
- Eier må sørge for regelmessig rens av sluk på badet.
- Hvis man lagrer vedsekker i kjellerbod, må man unngå at vedsekken kommer i kontakt med gulv eller vegg.

- Endringer som kan påvirke borettslaget som helhet, skal godkjennes av styret før arbeid iverksettes. I tillegg krever enkelte endringer godkjenning fra kommunen.

8. Klager og konflikter

- Klager på andre beboere skal rettes til styret skriftlig. Send e-post til nissensgate@gmail.com.
- Styret skal sørge for en rettferdig behandling av klagen og søke å løse konflikter i minnelighet.

9. Brudd på ordensreglene

- Ved brudd på ordensreglene kan styret gi en skriftlig advarsel til vedkommende beboer.
- Gjentatte eller grove brudd kan føre til sanksjoner i henhold til borettslagets vedtekter.

10. Endring av ordensreglene

- Jf. vedtektene kan styret fastsette vanlige ordensregler. I tillegg kan ordensregler vedtas med simpelt flertall på årsmøtet.

For øvrig vises det til **vedtektene** og **borettslagsloven**, f.eks. når det gjelder langtidsutleie, kortidsutleie og vedlikeholdsplikt.

Vedtekter for Borettslaget Nissensgate 1
Organisasjonsnummer 953 085 488

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 29. juni 1984.
Endringer vedtatt på generalforsamling 6. april 2006,
på generalforsamling 13. juni 2006
og på generalforsamling 5. juni 2012.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Nissensgate 1, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve og utbedre:

Nissensgate 1, gnr 228, bnr. 221

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på fem hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
Borettslaget har 1. prioritets pant i adkomstdokumentene for andelseiernes forpliktelse til å betale felleskostnader begrenset oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 3. Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) og Oslo kommune kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie 1 andel hver. Kommunen kan eie inntil 4 andeler. Kommunens andeler kan bare eies midlertidig og for framleie til nåværende beboere.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel på annen måte enn ved arv.
Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel og ingen av arvingene flytter inn i leiligheten, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Det samme gjelder andre former for bruksoverlating, men pålegget regnes som etterkommet dersom en eller flere medeiere som bor i boligen tar over andelen.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel, etter reglene i disse vedtekter og lov om borettslag, § 4-4, jfr. § 4-1.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jfr. lov om borettslag § 4-1. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§6. Forkjøpsrett

Bestemmelsen opphevet på generalforsamling 05.06.2012.

§ 7. Borett og bruksoverlating.

a. Borett.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

b. Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

§ 8. Vedlikehold

a. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Andelseieren sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, herunder også vedlikehold av balkong og takterrasse dersom slik hører til leiligheten, slik at vedlikeholdet av takterrasse og balkonger belastes eierne av disse andelene. Andelseierne pålegges å holde slukene på balkong/takterrasse åpne til enhver tid, og spesielt passe på å holde takrenne inn mot veggåpen og fri for løv og annet materiale.

Til indre vedlikehold regnes fornyelse av tapet, maling og annen oppussing og istandsettelse som følge av forringelse ved slit og elde. Andelseieren plikter videre innenfor leiligheten å holde vedlike låser, nøkler, vinduer, vannrør frem til hovedrør (hovedstamme), sluk, vannkraner, vasker og oppvaskkummer, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og cisterne, varmtvannsbeholdere, varmekabler, elektriske ovner, ventilaterer, vifter og ventilasjonsanlegg, elektriske ledninger, brytere og kontakter, sikringer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ringeledning fra ringeapparat utenfor egen entrédør, antennekabler, ildsteder, og å sørge for oppstaking av avløpsrør til egen vannlås samt innvendig rensing av kloakkledning frem til felles hovedledning. Sluk på eventuelle balkonger skal også renses. Likeså plikter andelseieren å holde vedlike alle innretninger som han selv har satt opp, samt å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Når det gjelder utskifting omfatter vedlikeholdet normalt også utskifting av ovenstående, men ikke utskifting av vinduer og entrédører, med mindre disse må skiftes på grunn av forsømt

vedlikehold fra andelseierens side. I så fall vil det være borettslaget som foretar utskiftingen mens andelseieren betaler omkostningene.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Dersom det oppdages insekter og skadedyr eller spor etter at slike har vært tilstede plikter andelseier å varsle styret umiddelbart. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skader etter innbrudd, uvær, brann tilfeldig hærverk, fuktighetsskader, samt følgeskader i nabos leilighet.

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslaget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Andelseier må heller ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene.

Alt arbeide som andelseieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndtverksmessig forsvarlig.

Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige husordensregler som gjelder. Andelseieren må erstatte all skade som skyldes andelseieren selv, andelseierens husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt som leietaker, eller reparerer andelseieren ikke de skader han/hun plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseierens bekostning, og borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15.

b. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør og andre felles installasjoner skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Videre plikter borettslaget å holde vedlike alle oppganger og felles rom.

Borettslaget plikter også å sørge for at alle fellesrom som trappeoppganger, felles loftsrom, felles kjellerrom m.m. er tilstrekkelig opplyst og blir forsvarlig rengjort. Det siste gjelder også port og gårdsrom. Dette skal enten skje ved intern arbeidsfordeling i borettslaget eller mot vederlag. Borettslaget plikter likeledes å påse at ro og orden overholdes i eiendommen.

c. Andre bestemmelser.

Da det er begrensninger for antall ildsteder tilknyttet hvert pipeløp bestemmes det at det i hver leilighet kun kan være ett ildsted pr. fyringspipe. Styret kan gi dispensasjon dersom det fremlegges dokumentasjon fra Brannvesenet om at installasjonen blir forsvarlig utført.

§ 9. Pålegg om salg og fravikelse. (Se lovens § 4-8.)

a. Mislighold.

Mislighold er det når andelseier ikke overholders sine forpliktelser overfor borettslaget. Som mislighold regnes for eksempel manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, ulovlig overlating av bruk, brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører ulempe og skade for de øvrige andelseiere.

b. Pålegg om salg.

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

c. Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

§ 10. Felleskostnader og pantesikkerhet.

a. Felleskostnader.

Felleskostnadene betales den første i hver måned. Størrelsen på de månedlige felleskostnader fastsettes av styret, som kan endre månedsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

b. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav i henhold til vedtekter og lovlige fattede vedtak har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11. Styret

Laget skal ha et styre som består av en styreleder, minst 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at funksjonstiden for medlemmene overlapper hverandre. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Styrelederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 12. Styrets vedtak

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, og kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Står stemmene likt gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over styresakene.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om å:

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

§ 13. Firmategning

Styrelederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 14. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen juni måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være 3 dager.

I innkallingen til generalforsamling skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter lov om Burettslag eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 14 tredje ledd.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen men hvor flere eier en andel i fellesskap skal disse likevel bare ha en stemme til sammen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.
Framleieboere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. Borettslovens § 57.

§ 15. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskapet; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styrerepresentanter og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 16. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder eller den generalforsamlingen utpeker. Møteleder sørger for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen undertegnes av to tilstedeværende andelseiere.

Foruten saker som er nevnt i § 15 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 12 og 19, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, og det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 17. revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 18. Inhabilitet og mindretallsvern.

Et styremedlem må ikke selv eller ved fullmektig delta i styrebehandling eller avgjørelse i styret eller på generalforsamling av noe spørsmål der medlemmet selv eller noen som står medlemmet nært har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse, eller der det er spørsmål om disses ansvar i forhold til borettslaget.

Generalforsamling, styre eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 19. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Forholdet til Lov om burettslag

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 med senere endringer.

Missensstat.

Inv. 325/1895.

Länsmuseet

Gävle.

J. No. 325/95
3 Bilag

Anmeldelse Situationsplan Tegning.

2056/95 = 2105/95

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Privet.

paa Matr.-No. 46 Toftes Gade

Indleveret 20de August 95 Attesteret 4de November 1897.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania, den 22de August 95.

P. D. Lange

B.

397/95

Intet at bemærke.

p. u. v.

Theodor Gaarder

Overensstemmer den anmeldte Situationsplan. Dog bemærkes, at Grundbjælkerne vil blive skjulte bekvemt maa anlægges paa mindst Niveau med 1st. Ellers intet at bemærke.

492/95

Christiania 26 August 1895.

P. D. Lange

Overendes hr. stadskondukteuren.
Intet at bemærke, naar den cementerede rumtæthed i closetter gives en anvendelig hældning fra bagvæggen.

Christiania 27/8 95. P. A. Dahlgren

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 391/95. INGENIØR

2056/95

1171. 95. I

Sendes Hr. Stadskondukteuren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser.

Christiania 30te Aug 1895

G. Bull.

117.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktør, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Beatemmelser overlagges.

Chra. Stadsingeniørkontor den 30te August 1895.

Chr. Sundt

Amuyer

Naar der over Fortovsaabningerne til Gaden og Gaarden anvendes 2 Stk - I Jern N. 20 eller 2 N. 24 samt under Mellemvæggen 2 Stk I Jern N. 28 haves intet at bemærke. -

Jernbjælkerne maa omgives af Murværk eller Pukkstz. —

Christiania den 2den September 1895 —

Johan Brandt.

2105/95.

Approberes under Henvisning til Stadsfysikus's, Stadsingeniørens og foranstaaendes Bemærkninger

Christiania 2den Sept. 1895

J. Bull

J.-No. .....

2006 / 95 — STADSKONDUKTØRENS KRISTIANIA

1171. 45. I

Ø.D.J.-No. 325/95.
Bilag.

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt.

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

46. Tostesgade, skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 152,51 □ Meter i 4. Etager
Overet 9,00 □ Meter i 1. do. } tilsammen: 161,51

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 66,25 m².

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
13,10 × 12,50.

Etagernes Antal 4.

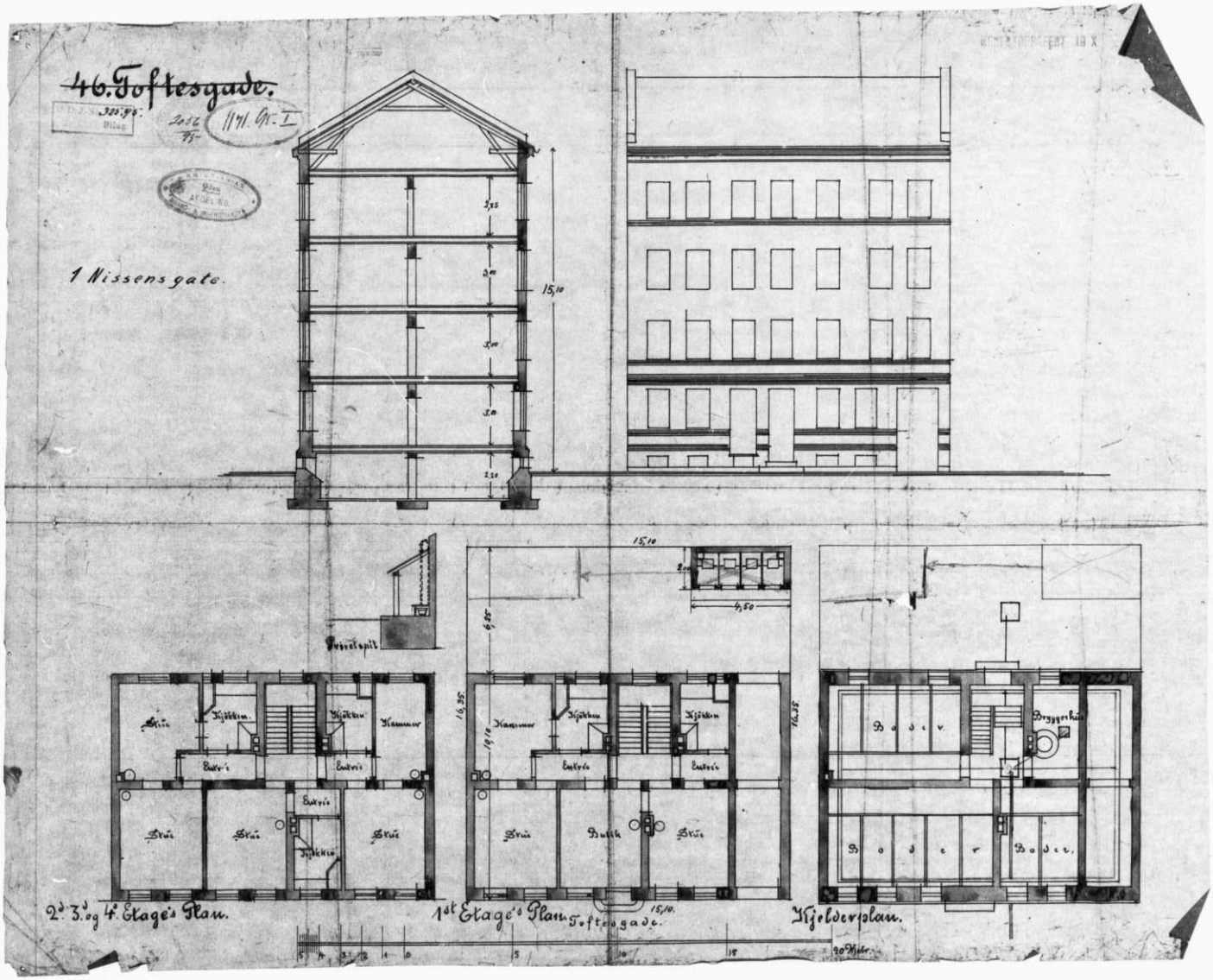
Etagernes Høide (§ 44) 3,00 m.

Fundamentering (§ 26) Klaade eller Heller

Grundbeskaffenhed fast Leer.

Isolation (§ 25) Tjærepapp.

Drainering 6cm Drainrør rund Grundmuren med Afløb til Kloaken.


46. Toftesgade.
1 Nissensgate.
15,10
Trappespil
Kjøkken
Kammer
Entrée
Stue
Butik
Bad
Bryggerhus
2d. 3d. og 4e Etage's Plan.
1st Etage's Plan Toftesgade.
Kjelderplan.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

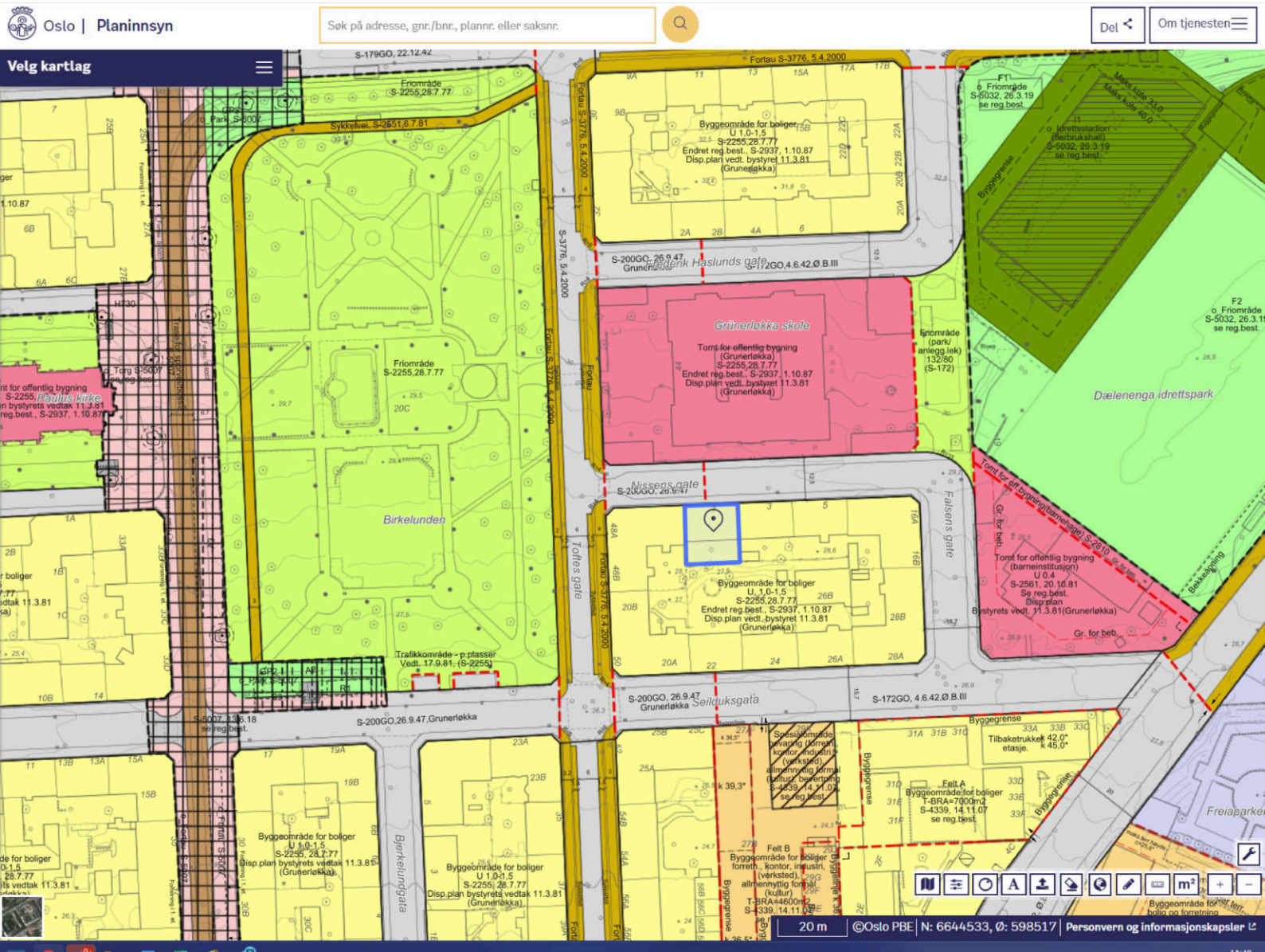
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

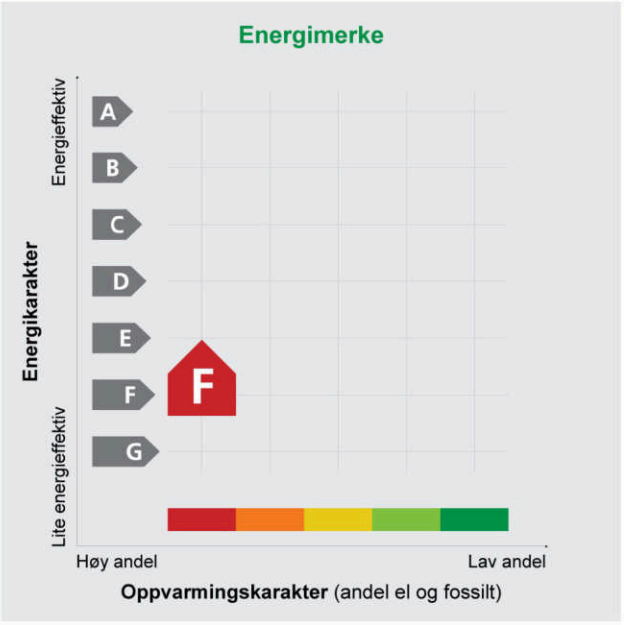
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Oslo | Planinnsyn
Søk på adresse, gnr./bnr., plannr. eller saksnr.
Del
Om tjenesten
Velg kartlag
Fortau S-3776, 5.4.2000
Friområde S-2255,28.7.77
Sykkelvei, S-2651,6.7.81
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
S-200GO, 26.9.47 Grunerløkka
Frederik Haslunds gate
S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
Grünerløkka skole
Tomt for offentlig bygning (Grunerløkka) S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Friområde (park/ anlegg lek) 132/80 (S-172)
Dælenenga idrettspark
Nissens gate
Birkelunden
Toftes gate
Falsens gate
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Tomt for offentlig bygning (barneinstitusjon) U 0.4 S-2561, 20.10.81 Se reg.best. Disp.plan Bystyrets vedt. 11.3.81(Grunerløkka)
Gr. for beb.
Trafikkområde - p plasser Vedt. 17.9.81, (S-2255)
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
Seilduksgata
S-172GO, 4.6.42,Ø.B.III
Byggegrense
Tilbaketrukket 42.0° etasje. k 45,0°
Spesialområde bevaring (kirke), kontor, industri, (verksted) allmennyttig formål (kultur, bevertning) S-4339, 14.11.07 se reg.best.
Felt A Byggeområde for boliger T-BRA=7000m2 S-4339, 14.11.07 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger forreth., kontor, industri, (verksted), allmennyttig formål (kultur) T-BRA=4600m2 S-4339, 14.11.07
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Gruerløkka)
Bjerkelundgata
Frelapark
Paulus kirke
20 m
©Oslo PBE | N: 6644533, Ø: 598517 | Personvern og informasjonskapsler
11:49
29.08.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Nissensgate 1
Postnr	0556
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	4 / 4
Gnr.	228
Bnr.	221
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2017-790000
Dato	23.06.2017



Eier	Camilla Norgaard Brodtkorb
Innmeldt av	Camilla Norgaard Brodtkorb

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1896
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nissensgate 1
Postnr/Sted: 0556 Oslo
Leilighetsnummer: 4
Bolignr: H0202
Dato: 23.06.2017 21:23:21
Energimerkenummer: A2017-790000
Ansvarlig for energiattesten: Camilla Norgaard Brodtkorb
Energimerking er utført av: Camilla Norgaard Brodtkorb

Gnr: 228
Bnr: 221
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nissens gate 1

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 1.9 km

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	6 min 0.5 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Grunerløkka	2 min
Coop Extra Birkelunden	3 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	11 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	9 min

SPORT

Grünerløkka skole	2 min
Dælenengen ballbane	2 min
SATS Ringnes Park	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

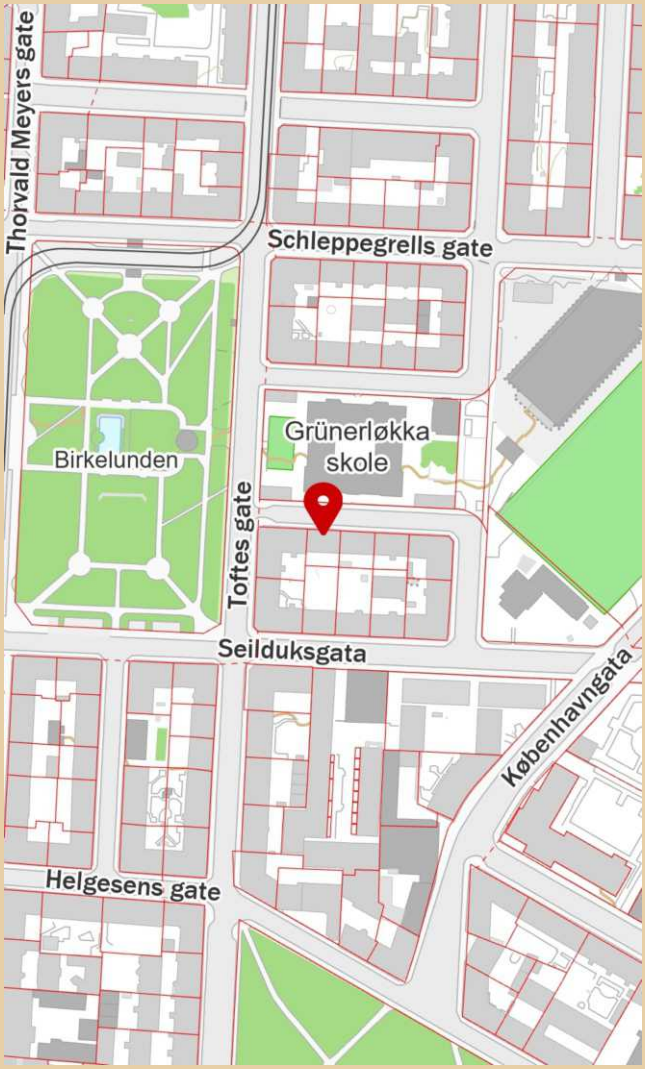
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nissens gate 1, 0556 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 221, andelsnr. 4 i Nissensg 1 Borettslaget, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251047

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Bakke

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 924 02 215

E-post: stian.bakke@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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