

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING



OLAF RYES PLASS 3A

04

Velkommen til Olaf Ryes plass 3A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

36

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

OLAF RYES PLASS 3A

Lekker 3-roms hjørneleilighet beliggende i byggets 2. etasje! Her får du en kombinasjon av klassiske detaljer som stukkatur, rosett og sjarmerende kakkelovn, samt stilrene løsninger som lekker kjøkkeninnredning, moderne bad fra 2015, fiskebens gulv og god planløsning. På Olaf Ryes plass 3A bor du midt i hjertet av Grünerløkka, med et stemningsfullt miljø og hyggelige nabolag. I tillegg har du alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Likevel ligger leiligheten skjermet og rolig til.

- Detaljer som gir et herskabelig uttrykk
- Generøs takhøyde & store, klassiske vindusflater
- Nydelig stukkatur & rosett samt klassisk kakkelovn fra 2016
- Fiskebensgulv fra 2022 & tidløse fargevalg
- Moderne kjøkken fra 2015 med integrerte hvitevarer
- Nyoppusset bad fra 2015 med opplegg for vaskemaskin
- Lys entré med praktisk walk-in closet
- Sosial planløsning med gode lys- og solforhold
- Klassisk bygård fra 1898

Innhold: Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré/gang, stue, kjøkken/spisestue, to soverom, omkleddingsrom og bad. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis 5. og 6 kvm.

OLAF RYES PLASS 3A

Prisantydning	11 700 000
Omkostninger	8 117
Totalpris	11 708 117
Fellesutgifter	6 584 pr. mnd.
P-rom	105 m2
Bruksareal	105 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	2
Eierform	Borettslag
Byggeår	1898



Linus Juell

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

98 64 77 21 / lj@schalapartners.no

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING

Schweigaards gate 16A 0506 Oslo

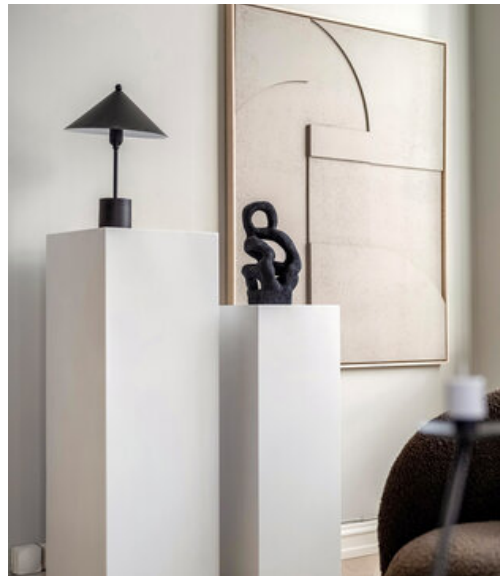
STUE | KJØKKEN & SPISESTUE

Herskkelig stue med nydelige detaljer! De store, klassiske vindusflatene gir godt med naturlig lysinnslipp. Dette kombinert med den generøse takhøyden på opptil 3,2 meter sørger for en luftig atmosfære. Stuen har klassiske detaljer med stukkatur, rosett og en lekker kakkelovn som er ny i 2016. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt i klassiske, smale fiskebeinsmønster av laminat fra 2022. Størrelsen er perfekt for å muliggjøre store og sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger. Borettslaget har rehabilitert pipeløpet i 2011.

De doble fløydørene gir en meget god og åpen romfølelse mellom stuen og kjøkkenet. Veggfargen er lun og dempet. Dette kombinert med det svarte, moderne kjøkkenet gir det et stilfullt uttrykk i rommet. Lekker kjøkkeninnredning fra 2015 med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre i bjørk. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 med nytt blandebatteri, ny skyllekum samt automatisk vannstopper. Det er godt med skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Hvitevarene som integrert stekeovn, induksjonstopp med integrert ventilator (ny i 2023), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap kombinert med fryser medfølger handelen.













SOVEROM

Boligen har to soverom med malte flater i tidsriktige farger. Stort og herskabelig hovedsoverom med god plass til alt du måtte trenge! De store, klassiske vindusflatene gir godt med naturlig lysinnslipp. Soverommet oser av eleganse og femininitet. Gulvet er belagt med et mykt vegg-til-vegg teppe som gir rommet et eksklusivt og lunt preg. Det andre soverommet er av romslig størrelse med god plass til seng, kontorpult og øvrig møblement. Med to soverom egner det ene seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor.





BAD

Stilrent baderom som er pusset opp i 2015! Badet inneholder dobbelservant med underskap, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett med badekar og steamdusj. Videre er det varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin, så her har du alt du trenger på baderommet! iht. tidligere eier dekkes strøm til varmtvannsberedere via felleskostnadene som bidrar til å redusere strømskostnader.





ENTRÉ | WALK-IN CLOSET

Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys entré med god plass til å henge fra deg yttertøy. Fra entreen er det adkomst til et walk-in closet med garderobeskap. Leiligheten har to entrédører i brannklasse B30. Sikringsskapet er plassert i felles gang med jordfeilautomater med nye sikringer fra 2015.









BELIGGENHET

Leiligheten har en meget etterspurt og populær beliggenhet sentralt på Grünerløkka, rett ved Olaf Ryes plass. Fra leiligheten har du alle Grünerløkkas fasiliteter i umiddelbar nærhet. Sofienbergparken og Birkelunden ligger et steinkast unna leiligheten, mens Kubaparken og Grünerhagen ligger innenfor få minutters gange.

Kun et par minutters gange unna - på andre siden av Akerselva finner man også Vulkan, Oslos trendy kultur- og kreative næringscenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer av ypperste kvalitet, og som har flere hyggelige serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Døgnvill, Smelteverket m.m.

Ringnes Park med bl.a. Ringen kino, blomsterbutikk, SATS og stor Meny-butikk ligger 5 min. gange unna. I tillegg er det kun 10.min gangavstand til Oslo sentrum med alt dette innebærer.

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Her finner du et stort utvalg av flotte restauranter, kaféer og serveringssteder som for eksempel italiensk på Trattoria Popolare, pizza på Villa Paradiso, meksikansk på Tijuana og Mucho Mas, tapas på Txotx og Delicatessen, eller burger på Meat ST, Illegal og Munchies. Utestedene Aku Aku Tiki Bar, Blå og Rebell passer for den som liker dans og moro. Er du ute etter litt mer brun og intim stemning passer kanskje Grünerløkka Brygghus, Schouskjelleren Mikrobryggeri, Parkteateret og Bettola for deg. Klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet og verdenskjente Wendelboe serverer kaffen.

På Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter. Bortsett fra å slappe av i parken eller å kose seg på kafeer, er det også mye annet å finne på i nærområdet. Akerselva er like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum/Bjørsvika i sør, og helt til Maridalen/Nordmarka i nord. Her er det flotte turløyper både på sommer- og vinterstid.

Tøyenbadet, samt kunst- og kulturinstitusjoner som Naturhistorisk museum og Botanisk Hage ligger også i gangavstand fra leiligheten. For de treningsglade finner man også et godt utvalg av treningssentre i området med SATS på Ringen eller Schous plass, Avancia på Vulkan, Evo, FitnesXpress m.m. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

Området har et utmerket tilbud av offentlig kommunikasjon. Fra Olaf Ryes Plass går trikkelinjene 11, 12 og 13. I tillegg går 17-trikken og 31 bussen fra Heimdalsgata.

EIENDOMMEN

Utstyr

- Induksjonstopp med integrert ventilator på kjøkken (ny i 2023).
- Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin på kjøkken.
- Blandebatteri, ny skyllekum og automatisk vannstopper i kjøkken (ny i 2022).
- Kakkellovn (ny i 2016).
- Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater (nye sikringer fra 2015).
- To entrèdører i brannklasse B30.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert 1982.
- Varmtvannsbereder på 200 liter (antatt fra 2015).
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Beregnet totalkostnad

11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

267,50 (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

8 117,50 (Omkostninger totalt)

11 708 117,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

6 584 pr. mnd. Varmtvann, grunnpakke kabel TV og internett (Telenor), drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, snørydding, m.m.

Felleskostnadene fordeles slikt:

Felleskostnader 6.070,-

Kabel-tv og Bredbånd 468,-

Løpende kostnader

- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- Strøm.
- Eventuell alarm.
- Bystyret i Oslo har vedtatt å innføre og skrive ut eiendomsskatt. Det er eier av eiendommen som mottar varsel og krav om betaling. Dvs. borettslaget v/styret og det er opp til borettslaget å identifisere og

kreve inn eiendomsskatt fra de andeler dette vil gjelde på vegne av Oslo kommune.

Fellesgjeld / lånevilkår

Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr. 0,- pr. 02.03.2023.

Andel fellesformue for denne leiligheten utgjør kr. 0,- pr. 31.12.2022.

Borettslaget har to registrerte lån:

Lånenr: EIKA4-152059814

Type: A

Restsaldo: 795.235,-

Restløpetid: 18 år 11 md.

Term pr. år: 12

Rente pr. 02.03.23: Flyt, 4,40%

EIKA4 gjelder lån til balkonger (gjelder leilighetene 23,33,43,1203,1204,1303,1304,1403,1404), hvor alle har lik andel av balkong lånet, og betjener dette med månedlige kostnader (lånet vil avregnes rutinemessig for å ajourholde felleskostnader). Det er p.t. ikke mulig å nedbetale lånet ekstraordinært.

Lånenr: EIKA6-200110046

Type: A

Restsaldo: 5.791.981,-

Andel restsaldo: 0,-

Kapitalkostnader: 0,-

Restløpetid: 19 år 2 md.

Term pr. år: 12

Rente pr. 02.03.23: Flyt, 4,65%

EIKA6 gjelder rehabiliteringer i forbindelse med utbygging av loft og inkluderer fasade, tak, noe dreneringer/avfukting av kjeller og branndører, piperehabilitering i tillegg til refinansiering av Husbanklånene fra byfornyelsen. Dette lån er tilknyttet til IN-ordningen, hvor kapitalkostnader avregnes kvartalsvis.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Garantert betaling av felleskostnader:

Borettslaget er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). For gjeldende leilighet er andel fellesgjeld innfridd.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 935 665 pr.

31.12.21 | Formuesverdi som sekundærbolig kr. 6 968

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal (sats pr. 2023). Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Vinduer: Vinduenes ytre tetting/fuktsikring er funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

- Innvendige dører: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje. Det må på generelt grunnlag påregnes justering av innvendige dører.

- Gulv: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet skjevheter i leiligheten. Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen. Det må på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre bygårder. Det er observert enkelte mindre glipper i laminatens skjøter. Normal slitasje i forhold til alder er ikke hensyntatt i vurderingen.

- Ventilasjon: Avtrekk er kontrollert med papir. Leilighetens luftveksling er ikke funnet tilfredsstillende. Ventilasjon av denne typen påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon. Boligen er opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken. I dette tilfelle er kjøkken flyttet, uten å flytte tilhørende ventilasjon. Forholdet begrenser avtrekk fra kjøkkenet. Det mangler luftespalte under dør mot badet, dette bør etableres.

- Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad 2 er gitt da det mangler samsvarserklæring på nye sikringer i 2015.

- Bad - Overflater gulv: Det er funnet hulrom mellom flis og fliselim på enkelte fliser ved bruk av "banketest". Det er ikke funnet tilfredsstillende fall mot sluket i henhold til forskriftskrav. Forholdet kan medføre at bruks- og lekkasjevann ikke dreneres

direkte mot sluket. Det er observert enkelte sprekkdannelser mellom sokkel og vegg enkelte steder. Det anbefales å utbedre disse.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, se takst.
- 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, både av faglært og av ufaglært. Fra forrige eiers skjema; Arbeid utført i 2015; Oslo Rør og Varmeteknikk AS utførte alt VVS arbeid inklusiv montering. Skogen Elektroservice utførte alt elektrisk arbeid. Badebutikk 1 monterte steambad (VVS leverandør utførte kobling til rør) Membran Teknikk la membran på gulvet.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. I følge forrige eier; Mambran Teknikk AS la ny membran.
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Gammel byggård hvor gulv naturlig heller noen steder.
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei. Fra forrige eier. I regi av borettslaget. Det ble utført takrehabilitering i 2008/2009.
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært. Fra forrige eier. I regi av borettslaget. Det ble utført takrehabilitering i 2008/2009.
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Fra forrige; Pålagt utbedring etter el-sjekk fra Hafslund. Avviket ble utbedret, samt godkjent av Hafslund 18.09.2019. i 2015 ble sikringsskapet oppgradert til automatsikringer. Nye strømkretser til kjøkken og bad - med egen strømkrets til steambad. Varmekabler i gulvet på badet.
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, se punkt 13.
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Ja. Regulering av Markveien. Gang- og sykkelprioritert gate i Markveien.

- 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22. Ja. Fra forrige eier; loft bygget ut i 2008/2009
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. I følge forrige eier; Arbeidet ble utført av borettslaget som hadde de nødvendige godkjenningene.
- 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nei. Ingenting vedtatt. Dog kommet forslag om utbedring fasade.

Boligens areal

Primærrom: 105 kvm, Bruksareal: 105 kvm

2. etasje:
Bruksareal: 105 m².
Primærrom: 105 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue, to soverom, omkladningsrom og bad.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Schala & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 621 kvm, Eierform: Fellestomt

Garasje / parkering

Borettslaget disponerer ikke parkerings- eller garasjeplasser.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Arealbekreftelse

Arealbekreftelse fra Oslo kommune følger vedlagt.

Byggemåte

Treroms hjørneleilighet i 2. etasje. Bygningen er oppført i 1898.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Etasjeskiller trebjelkelag.
- Trapper i metall- og trekonstruksjon.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest datert 02.06.2016 for oppføring av balkonger.

Det foreligger arkivkort (henlagt) datert i 1975 for innredning av WC/bad i 1., 2., 3. og 4. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at originale byggetegninger stemmer ikke overens med dagens plantegning. Kjøkkenet er flyttet ut til spisestue for etablering av et ekstra soverom.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i

leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet, kakkelovn og varmekabler i bad.

Energiforbruk

Stipulert energiforbruk er ca. 1214 kwh i snitt pr. måned (Gjennomsnittet er regnet fra de syv siste månedene). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen er regulert til spes.område-bevaring (bolig), S-2803 datert 12.09.1985. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Bevaringsverdig

Gården er registrert som bevaringsverdig i Byantikvarens Gule liste pr. januar 2013.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Offentlige planer

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning. Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 09.12.2021, Bestilling - Forprosjekt for opprustning av Markveien. I byrådssak 1021/20 «Økt byliv: Handlingsplan 2020-2023 og tiltaksplan 2020» ble det satt av midler til forprosjekt gateopprustning Markveien (tiltak 4) som ledd i byrådets ønske om å etablere flere torggater og gågater. KVV Grünerløkka (januar 2017) er bakgrunnen for bestillingen fra byrådsavdelingen (MOS), og fungerer som et bakteppe i prosjektet. Det legges imidlertid opp til en ordinær planprosess. I KVV ble det anbefalt at Markveien etableres som gang- og sykkelprioritert gate med bredere fortau (alternativ K3). Kjøremønsteret tilpasses slik at trafikken reduseres til et minimum, og gateparkeringen fjernes for å gi bedre

fremkommelighet og bedre plass til syklende og varetransport. I tillegg foreslås det å etablere møbleringsfelt i alle kvartaler. Konseptvalgutredningen anbefaler også utskiftning av vannledning. Anbefalt konsept fra KVV Grünerløkka (K3) legges til grunn for forprosjekt- og reguleringsplanarbeidet for Markveien. For å kunne etablere en enhetlig løsning med gang- og sykkelprioritert gate på hele strekningen fra Olaf Ryes plass til Youngstorget, skal muligheten for å forlenge konseptet fram til dagens sykkelprioriterte gate i Torggata undersøkes. Ved å inkludere Søndre gate, Ankerbrua og Torggata øst for Hausmanns gate kan kommunens mål for den søndre delen av Grünerløkka øke betaktelig. Hensikten er bedre forhold for gående og syklende, bedre bymiljø og bedre forhold for handel, næringsvirksomhet og kultur.Se saksnr: 202209792.

Markveien 35 A-C - Rehabilitering av bygningsmasse. Se saksnr: 202202490. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Olaf Ryes plass 3 - Rehabilitering av skorstein. Se saksnr: 202115550. Status: Tillatelse gitt.

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

990/30573-1/105 Fellesobl. for bor.innsk. Tinglyst 16.05.1990
BELØP: NOK 2.905.200
Panthaver:Andelseierne Ved Obos
Eiendomsforvaltning A/S
Lnr: 1087765
Gjelder denne registerenheten med flere

1990/30573-2/105 Prioritetsbestemmelse Tinglyst 16.05.1990
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

2015/854349-1/200 Diverse påtegning Tinglyst 17.09.2015
Påtegning om pantutvidelse til også å gjelde gnr. 228 bnr. 664 snr. 5. Pantebeløpet er forhøyet til kr. 3 633 240, tinglyst 13.06.2012 m/dok.nr. 468248

2011/705428-1/200 Pantedokument Tinglyst 05.09.2011
BELØP: NOK 13.805.000
Panthaver:EIKA BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 885621252
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/854451-1/200 Diverse påtegning Tinglyst 17.09.2015
Pantedokumentet har prioritet etter fellesobligasjon for borettsinnskudd, opprinnelig tinglyst 16.05.1990 m/dok.nr 30573, oppjustert pantebeløp til kr 3.633.240 tinglyst 13.06.2012 m/dok.nr 468248, påført senere utvidelse til å gjelde gnr 228, bnr 664, snr 5. Pantedokumentet har også prioritet etter pantedokument kr 900.000. datert 22.11.2012 til OBOS, utstedt av Olaf Ryes Plass 3 Sameie med samtykke fra Olaf Ryes Plass 3/Markveien 38-42 Brl.

2012/468248-1/200 Fellesobl. for bor.innsk. Tinglyst 13.06.2012
BELØP: NOK 728.040
Panthaver:Andelseierne Ved Obos
Eiendomsforvaltning A/S
Lnr: 1087765
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 30573/1990
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/854407-1/200 Pantedokument Tinglyst 17.09.2015
BELØP: NOK 900.000
Panthaver:OBOS BBL
Org.nr: 937052766
Pantedokumentet er datert 22.11.2012. Viker prioritet for fellesobligasjon for borettsinnskudd, opprinnelig tinglyst 16.05.1990 m/dok.nr 30573 pålydende kr 2.905.200, senere utvidet til 3.633.240, tinglyst 13.06.2012 m/dok.nr 468248. Fellesobligasjonen er senere utvidet til også å gjelde gnr. 228 bnr. 664 snr. 5
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/854554-1/200 Pantedokument Tinglyst 17.09.2015
BELØP: NOK 1.078.298
Panthaver:EIKA BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 885621252
Pantedokumentet har prioritet etter fellesobligasjon for borettsinnskudd, opprinnelig tinglyst 16.05.1990 m/dok.nr 30573 pålydende kr 2.905.200, senere utvidet til kr 3.633.240, tinglyst 13.06.2012 m/dbnr 468248.
Fellesobligasjonen er senere utvidet til å gjelde gnr 228, bnr 664, snr 5. Pantedokumentet har også prioritet etter pantedokument kr 900.000 datert 22.11.2012 til OBOS, utstedt av Olaf Ryes Plass 3 sameie med samtykke fra Olaf Ryes Plass

3/Markveien 38-42. Brl. Pantedokumentet har videre prioritet etter pantedokumentet kr 13.805.000 i favør av Terra BoligKreditt AS, opprinnelig tinglyst 05.09.2011 m/dok.nr 705428, og med senere tinglyst prioritetsbestemmelse. Gjelder denne registerenheten med flere

2015/854796-1/200 Pantedokument Tinglyst 17.09.2015
BELØP: NOK 900.000
Panthaver:OBOS BBL
Org.nr: 937052766
Pantedokumentet er ikke datert. Pantedokumentet har prioritet etter fellesobligasjon for borettsinnskudd, opprinnelig tinglyst 16.05.1990 m/dok.nr 30573 pålydende kr 2.905.200, senere utvidet til kr 3 633 240, tinglyst 13.06.2012 m/dbnr 468248.
Fellesobligasjonen er senere utvidet til å gjelde gnr. 228 bnr. 664 snr. 5. Pantedokumentet har også prioritet etter pantedokument kr 900.000 datert 22.11.2012 til OBOS, utstedt av Olaf Ryes Plass 3 Sameie med samtykke fra Olaf Ryes Plass 3/Markveien 38-42 Brl. Pantedokumentet har videre prioritet etter pantedokument kr 13.805.000 i favør Terra BoligKreditt AS, opprinnelig tinglyst 05.09.2011 m/dok.nr 705428, og med senere tinglyst prioritetsbestemmelse. Pantedokumentet har prioritet etter pantedokument kr 1.078.298 i favør Terra BoligKreditt AS, datert 22.11.2012.
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/258535-1/200 Pantedokument Tinglyst 24.03.2017
BELØP: NOK 500.000
Panthaver:OBOS-BANKEN AS
Org.nr: 911986884
Uomsettelig
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

1986/79723-2/105 Seksjonering Tinglyst 04.12.1986
snr: 1
formål: Samleseksjon bolig sameiebrøk: 1005/1343
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

2009/887774-1/200 Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel Tinglyst 20.11.2009
snr: 1
formål: Samleseksjon bolig sameiebrøk: 1254/1688

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Vei/vann/avløp

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

Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter. Borettslaget har seksjoner i tre sameier. Sameiet Olaf Ryes plass 3, Sameiet Markveien 38 og Sameiet Markveien 42. I Sameiet Olaf Ryes plass 3 og Sameiet Markveien 38 er det lån knyttet til rest fra rehabiliteringene knyttet til loftutbyggingen, mens det for Sameiet Markveien 42 er lån knyttet til rehabilitering av kjeller. Borettslaget er pro rata ansvarlige for lånene og betjener disse via felleskostnader til sameiene. Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953846241, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
- Markveien 38-42
- Olaf Ryes Plass 3

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styret:
Styrets leder er Stian Kvil som har e-post: stian.kvil@gmail.com

Vibbo:
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester:
Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Novak. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold:
Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

Kabel-TV:
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 872236. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Regnskap

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 693 887.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 371 299.

Resultat
Årets resultat på kr 140 410 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 304 019 og viser borettslagets likviditet. De

disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022". For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Selskapet eier 74,8 % av SE Olaf Ryes Plass 3. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og utgjør 858 922 kr. Selskapets andel i SE Olaf Ryes Plass 3 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" i årsberetning.

Vedtekter / husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Styrets arbeid:
Styrets arbeid den siste perioden har bestått av normal oppfølging av drift og vedlikehold. I tillegg har det vært knyttet særlig arbeid med oppfølging av pipebrann i Olaf Ryes plass 3, ventilasjon fra restauranter og spesielt forberedende arbeider for fasaderehabilitering av gårdene.

2016 - 2018:
- Rehabilitering av kjellere.

2013:
- Bakgård - ferdigstillelse.

2012:
- Balkongutbygging.
- Avløpsrør - Eksternt i MV38.

2011:
- Oppussing oppganger og bakgård.
- Piperrehabilitering.

2008 - 2009:
- Utbyggingsprosjektet:
Loftutbygging med følgende tiltak:
- Takrehabilitering.
- Fasaderehabilitering.

- Kjelleravfukting og drenering.

2004:
Brannvarsling og bakgård:
- Installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle bolig- og næringsseksjoner.
- Oppgradering av bakgård Olaf Ryes plass 3 / Markveien 38.

2003:
Diverse:
- Pusset opp oppgang ORP3A.
- Oppgradert/repert lamper i alle oppganger.
- Pusset opp deler av fasade i bakgårdene.
- Byttet takrenne i bakgård.

2002:
Diverse:
- Nye porttlf. Olaf Ryespl. 3/Markvn. 42 A/B.
- Gjennomgang av låssystem.
- Oppussing av oppgang Olaf Ryespl. 3.
- Oppgrad. Bakgård Markvn. 42.

2001:
- Spyling av rør.
- Oppgradert porttelefon.

Husdyrhold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som har dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlates ekskrementer på borettslagets område.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:
- Alle lamper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 64 77 21 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av

budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold

knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig

mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett

Nei.

Adresse og matrikkel

Olaf Ryes plass 3A, 0552, Oslo, Gnr. 228 bnr. 248 snr. 1 orgnr. 953846241 i Oslo kommune

Eier

Sebastian Wilschow Jenssen

Oppdragsnummer

55-23-0039

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,60 % av salgssummen . I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.490,-, tilrettelegging kr 17 900,-, markedspakke kr. 18.990,-. For visninger er det avtalt kr. 2.500,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Ansvarlig megler:
Linus Juell

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners Bjørvika/Gamle Oslo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd Bjørvika/Gamle Oslo AS	Oppdragsnr.	55230039		
Adresse	Olaf Ryes plass 3A				
Postnr.	0552	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?			Polise/avtalenr		
Selger 1 Fornavn	Sebastian Wiskow	Etternavn	Jenssen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller oppskader?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Gammel byggård hvor gulv naturlig heller noen steder.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Fra forrige eier. I regi av borettslaget. Det ble utført takrehabilitering i 2008/2009.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: X
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fra forrige eier. I regi av borettslaget. Det ble utført takrehabilitering i 2008/2009.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: H-I Elektro, Skogen Elektroservice
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fra forrige; Pålagt utbedring etter el-sjekk fra Hafslund. Avviket ble utbedret, samt godkjent av Hafslund 18.09.2019. i 2015 ble sikringsskapet oppgradert til automatsikringer. Nye strømkretser til kjøkken og bad - med egen strømkrets til steambad. Varmekabler i gulvet på badet.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Se punkt 13.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Regulering av Markveien. Gang- og sykkelprioritert gate i Markveien.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Fra forrige eier; loft bygget ut i 2008/2009

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: I følge forrige eier; Arbeidet ble utført av borettslaget som hadde de nødvendige godkjenningene.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ingenting vedtatt. Dog kommet forslag om utbedring fasade.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/03/2023 15:30:51 (EES-versjon: 2)

TILSTANDSRAPPORT

Olaf Ryes plass 3A
0552 OSLO

Utskriftsdato: 27. feb. 2023



Innhold

Om rapporten	3
Om oss	4
Oppsummering	5
Oppgraderinger	5
Areal og rombetegnelser	6
Vurderinger	7
Oppdraget	13
Eiendommen	13
Kilder	13
Forutsetninger	14

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere Bolighandel). Rapportens formål er å beskrive eventuelle synlige avvik eller skader under befaringen. Positive egenskaper vil normalt ikke fremheves. Byggeåret, Forskrift til Avhendingslova og Sintef Byggforsk's byggdetaljblader er fastsatt som referansenivå for vurderinger. Levetidsbetraktninger vurderes i henhold til Sintef Byggforsk's levetidstabeller.

Tilstandsgrader

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tilordnet en tilstandsgrad, som gir uttrykk for tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes etter faste kriterier som er definert i standarden NS 3600.

TG IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik/symptomer. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse skal fremlegges. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik/symptomer. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke som nødvendig. Graden brukes også når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik/symptomer. Bygningsdelen har feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik/symptomer. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring:

Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Dette må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker.

Om oss

Boinspect

Vi er en uavhengig bedrift som leverer taksering- og konsulenttjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre utførende er kvalifiserte bygningssakkyndige/takstingeniører med lang bransjepraksis i tillegg til høy byggteknisk utdanning og kompetanse. Vårt mål er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

Denne rapporten er utført av

boinspect

Daniel Snare

Daniel Snare
Takstingeniør/Bygningssakkyndig
Post@boinspect.no
www.boinspect.no
Org nr 930 376 914

Oppsummering

Bebyggelsen	Treroms hjørneleilighet i 2. etasje.
	Bygningen er oppført i 1898 med grunnmur i granitt, yttervegger i pusset og malt murverk og yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
	Oppvarming via kakkelovn og varmekabler i bad.
	Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.
Standard	Boligen har generelt god teknisk tilstand, men med enkelte bygningsdeler av eldre dato.
TG 2	Vinduer Innvendige dører Gulv (skjevheter) Ventilasjon Elektrisk anlegg Overflater gulv (bad)

Oppgraderinger

Vesentlige oppgraderinger i den senere tid opplyst av eier blir beskrevet nedenfor. Dersom det opplyses at arbeidet er utført av kvalifisert håndverker i løpet av de siste fem årene, blir dokumentasjon av utført arbeid etterspurt. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Hvis en oppgradering er eldre enn fem år eller er utført som egeninnsats, kan dokumentasjon anses som ikke relevant.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Ny induksjonstopp.	Håndverker	Ikke fremvist
2022	Nytt blandebatteri, ny skyllekum og automatisk vannstopper i kjøkken.	Håndverker	Ikke fremvist
2022	Lagt nytt gulv i alle rom, med unntak av bad og omklekningsrom.	Håndverker	Ikke fremvist
2016	Ny kakkelovn.	Ukjent	Ikke relevant
2015	Nye sikringer i sikringsskap.	Ukjent	Ikke relevant
2015	Pusset opp bad.	Håndverker	Ikke fremvist
2015	Ny kjøkkeninnredning.	Ukjent	Ikke relevant
2015	Pusset og oljet parkett.	Ukjent	Ikke relevant
2011	Rehabilitert pipe i regi av borettslaget.	Ukjent	Ikke relevant

Areal og rombetegnelser

Det innvendige arealet er målt på stedet og oppgis i bruksareal, som er arealet innenfor boligens yttervegger. Arealene er videre fordelt mellom primær- og sekundærareal. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Areal

Nivå	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
2. etasje	105 m²	105 m²	0 m²

Rombetegnelser

Nivå	Primærrom	Sekundærrom
2. etasje	Bad, to soverom, entrè/gang, stue, kjøkken/spisestue og omklekningsrom.	

Ekstern bod

Nivå	Areal	Kommentar
Kjeller	ca. 6 m²	Areal er oppmålt på stedet.
Kjeller	ca. 5 m²	Areal er hentet fra tidligere prospekt.

Vurderinger

Felles bygningsdeler under borettslagets ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til boligen.

Generelle opplysninger

Byggeår	1898. <div>Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.</div>
Felles bygningsdeler	<div>Utvendige bygningsdeler</div> <div><div>-</div>Grunnmur i granitt.<div>-</div>Yttervegger i pusset og malt murverk.<div>-</div>Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.</div> <div>Innvendige bygningsdeler</div> <div><div>-</div>Etasjeskiller trebjelkelag.<div>-</div>Trapper i metall- og trekonstruksjon.</div> <div>Ovennevnte bygningsdeler er ikke undersøkt da disse ligger under borettslagets ansvarsområde.</div>
Lovlighet/brannteknisk	<div>Kontrollspørsmål</div> <div>Er det funnet avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde? Nei.</div> <div>Er godkjente plantegninger fremvist og kontrollert? Nei. Det gjøres oppmerksom på at omkledningsrommet kan være byggesøkt som bod. Rommet er omtalt slik det fremstod under befaringen.</div> <div>Er det avdekket åpenbare forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei.</div>

Vinduer og dører

Ytterdører	To entrèdører i brannklasse B30. <div>TG 1</div> <div>Vurdering</div> <div>En av dørene sleper noe mot terskelen og har behov for justering. Dørene har normal slitasje.</div>
------------	--

Vinduer	Vinduer med tolags isolerglass, produsert 1982. <div>TG 2</div> <div>Vurdering</div> <div>Vinduenes ytre tetting/fuktsikring er funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.</div>
Innvendige dører	Profilerte innvendige dører i tre mot omkledningsrom og ett soverom. Dørene er av nyere dato. <div>TG 1</div> <div>Vurdering</div> <div>Det må på generelt grunnlag påregnes justering av innvendige dører.</div>
Innvendige dører	Profilerte innvendige dører i tre av eldre dato for øvrig. <div>TG 2</div> <div>Vurdering</div> <div>Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje. Det må på generelt grunnlag påregnes justering av innvendige dører.</div>

Innvendige overflater

Gulv	Vegg-til-vegg teppe i ett soverom. Malt parkett i omkledningsrom. Laminat i fiskebeinsmønster for øvrig. Horisontalmåling er utført med laser på tilfeldige punkter, og det er funnet skjevheter. <div>TG 2</div> <div>Vurdering</div> <div>Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet skjevheter i leiligheten. Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen. Det må på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre bygårder. Det er observert enkelte mindre glipper i laminatens skjøter. Normal slitasje i forhold til alder er ikke hensyntatt i vurderingen.</div>
Vegger	Malt brystningspanel i gang. Sparklet og malte overflater/malt murpuss for øvrig. <div>TG 1</div>
Himling	Sparklet og malte plater. Stukkatur og rosett i stue. Rosett i kjøkken/spisestue. Himlingshøyde i stue er målt til ca. 3,2 m. <div>TG 1</div>

Pipe

Pipe	<p>Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen er ifølge tidligere prospekt rehabilitert i 2015. Feieluke i omkledningsrom.</p> <p>Vurdering</p> <p>Kun pipens overflater i boligen er besikketiget/vurdert. Dokumentasjon på rehabilitering er ikke fremvist.</p>	TG 1
------	---	------

Varme, ventilasjon og sanitær

Ledningsnett for sanitær	<p>Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap i bad. Drensrør for lekkasjevann fra fordelerskapet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert via inspeksjonsluken under fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er funksjonstestet og funnet ok.</p> <p>Vurdering</p> <p>Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner i boligen, da undertegnede ikke har spisskompetanse på område. Store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes under befaringen.</p> <p>Dokumentasjon</p> <p>Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.</p>	TG 1
--------------------------	---	------

Ventilasjon	<p>Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og ett soverom. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer for øvrig. Ventilasjonsanlegget (oppdriftsventilasjon) er i fra byggeåret. Kullfilterventilator er ny i 2023 ifølge eier. Er det utført rens, eller fornying? Ikke som er kjent.</p> <p>Vurdering</p> <p>Avtrekk er kontrollert med papir. Leilighetens luftveksling er ikke funnet tilfredsstillende. Ventilasjon av denne typen påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon. Boligen er opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken. I dette tilfelle er kjøkken flyttet, uten å flytte tilhørende ventilasjon. Forholdet begrenser avtrekk fra kjøkkenet. Det mangler luftespalte under dør mot badet, dette bør etableres.</p>	TG 2
-------------	--	------

Ildsteder	Flislagt kakkellovn med metalldør i stue.	TG 1
-----------	---	------

Varmtvann	<p>Varmtvannsbereder på 200 liter over himling i bad. Berederen er uten datomerking, men er antatt ny fra badets oppussing i 2015 basert på visuelle observasjoner. Fast tilkoblingspunkt for strøm.</p> <p>Vurdering</p> <p>Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på område.</p>	TG 1
-----------	--	------

Elektrisk oppvarming	<p>Varmekabler i bad.</p> <p>Vurdering</p> <p>Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på område.</p>	TG 1
----------------------	---	------

Kjøkken

Kjøkkeninnredning	<p>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i plastkompositt. Stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert ventilator, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er i følge tidligere prospekt fra 2015.</p>	TG 1
-------------------	--	------

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg	<div><div>Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Åpent ledningsnett av ukjent alder. Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.</div><div>TG 2</div></div> <div><div>Det er utført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke er fremvist tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet). Anlegget er vurdert ut i fra alder og enkle visuelle observasjoner i boligen, da undertegnede ikke har spisskompetanse på område. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontroll av skjult anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann ved behov for en utvidet kontroll av anlegget.</div><div>Følgende spørsmål er stilt eier under befaringen:<ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert? Sikringer er nye i 2015 i henhold til tidligere prospekt.- Løses sikringer ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget? Nei.- Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne? Ja.</div><div>Dokumentasjon Alle arbeider på elektrisk anlegg etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring. I dette tilfelle er samsvarserklæring for arbeider på det elektriske anlegget fremvist i forbindelse med diverse mindre utbedringer. Det er ikke fremvist samsvarserklæring i forbindelse med nye sikringer.</div><div>Vurdering Tilstandsgrad 2 er gitt da det mangler samsvarserklæring på nye sikringer i 2015.</div><div>Tiltak Det anbefales å engasjere en el-takstmann for en utvidet kontroll av anlegget.</div></div>
------------------	---

Bad

Om badet	<div><div>Badet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 2015. Bad oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 15-20 år avhengig av bruk.</div><div>Dokumentasjon Dokumentasjon er ikke fremvist.</div><div>Hulltaking/fuktmåling Fuktmåling i veggkonstruksjonen er utført via inspeksjonsluken bak dusjkabinett, og det er ikke funnet tegn til fukt utover normale verdier. Hulltaking er ikke foretatt ta det er tilgang til veggkonstruksjonen via inspeksjonsluken.</div></div>
----------	--

Overflater gulv	<div><div>Fliser på betong. Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen. Terskel med høyde på ca. 25 mm.</div><div>TG 2</div></div> <div><div>Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert med laser. Gulv under kabinettet er ikke besiktiget, da kabinettet ikke enkelt kan flyttes under befaringen.</div><div>Vurdering Det er funnet hulrom mellom flis og fliselim på enkelte fliser ved bruk av "banketest". Det er ikke funnet tilfredsstillende fall mot sluket i henhold til forskriftskrav. Forholdet kan medføre at bruks- og lekkasjevann ikke dreneres direkte mot sluket. Det er observert enkelte sprekkdannelser mellom sokkel og vegg enkelte steder. Det anbefales å utbedre disse.</div></div>
Overflater vegger	<div><div>Sparklet og malte plater.</div><div>TG 1</div></div> <div><div>Vurdering Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt, og vurderingen forutsetter at overflater er utført i henhold til forskriftsmessig våtromssystem.</div></div>
Sanitær	<div><div>Dusjkabinett med badekar og steamdusj, veggfestet klosett med innebygget systerne, dobbel servant og opplegg for vaskemaskin.</div><div>TG 1</div></div>
Fast inventar	<div><div>Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.</div><div>TG 1</div></div>

Oppdraget

Kunde	Sebastian Wilskow Jenssen
Befaringsdato	27. feb. 2023
Tilstede under befaringen	Eier: Sebastian Wilskow Jenssen og Utførende: Daniel Snare

Eiendommen

Eierform	Andel
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Kommune	0301, Oslo
Gnr/Bnr/Snr	228/248/1
Eierbrøk	1254 / 1688
Eiet/festet	Eiet
Tomteareal	624.2 m²
Adresse	Olaf Ryes plass 3A 0552 OSLO
Hjemmelshaver	Olaf Ryesplass 3 Markv 38/42 Borett
Andelsnummer	22
Selskap	Olaf Ryesplass 3 Markv 38/42 Borett
Organisasjonsnummer	953846241
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier adkomstdokument	Sebastian Wilskow Jenssen

Kilder

Kilde	Dato	Kommentar
Ambita Infoland	27. feb. 2023	Eiendomsopplysninger i forbindelse med byggeår, hjemmel, tomteareal og matrikkel er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Egenerklæring		Egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.
Eieropplysninger	27. feb. 2023	Eiers opplysninger oppgitt under befaringen.
Forretningsfører	27. feb. 2023	Andelsopplysninger bekreftet av forretningsfører via telefon.

Kilde	Dato	Kommentar
Samsvarserklæring	18. sep. 2019	Samsvarserklæring på diverse utbedringer i 2019.

Forutsetninger

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere Bolighandel). I tillegg til de lovpålagte undersøkelsene, har Boinspekt utført noen tekniske tilleggsundersøkelser som vi anser som viktige ved eiærskifte. Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt av utførende ved besiktigelsen av boligen. Rapportens formål er å beskrive eventuelle synlige avvik eller skader observert under befaringen. Standarden NS 3600 benyttes som grunnlag for vurdering av tilstandsgrader og veiledning til eventuelle tilleggsundersøkelser. Bygggear (Byggeregler/forskrifter fra søknadstidspunkt), Forskrift til Avhendingslova og Sintef Byggforsk's byggdetaljblader er satt som referansenivå. Levetidsbetraktninger vurderes etter Sintef Byggforsk's levetidsstabeller.

Begrensninger

Rapporten gir grundig vurdering av bygningsdelene som har blitt observert, men den gir ingen garanti for eventuelle skjulte feil, skader eller mangler. NS 3600:2018 definerer tre undersøkelsesnivåer, der nivå 1 er det laveste og utføres kun ved visuelle observasjoner uten åpning av konstruksjoner. I tilstandsanalysen som er utført, er det basert på undersøkelsesnivå 1 i henhold til NS 3600:2018, med unntak av enkelte elementer i Forskrift til Avhendingslova. Det er viktig å merke seg at rapporten ikke vurderer alle forhold tilknyttet eiendommen. Eksempler på forhold som ikke er vurdert i rapporten er: sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av VVS, piper, ildsteder, ventilasjon og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ikke alle utførte undersøkelser som er dokumentert i Tryggere Bolighandel vil bli beskrevet i rapporten. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget, anbefales det å engasjere en el-takstmann. På grunn av risiko for skade og på grunn av begrensninger i utførendes kompetanse, vil fastmonterte installasjoner som for eksempel innfelt belysning og downlights normalt ikke bli demontert for å sjekke dampspærren. I tilfeller hvor godkjente plantegninger er gjort tilgjengelig for den utførende, vil disse bli kontrollert mot faktisk bruk av arealer. Dette gjøres for å vurdere eventuelle avvik mellom det som er dokumentert i plantegningene og den faktiske bruken av arealet. Dersom en konstruksjon er dekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan flyttes under befarings og som hindrer muligheten for besiktigelse, vil konstruksjonen normalt ikke bli vurdert i rapporten. Tepper, møbler og annet inventar vil bli flyttet når det er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes. Unntak gjelder imidlertid for tungt møblement eller inventar som ikke skjuler viktige installasjoner eller innretninger, og når det ikke er noen mistanke om at flyttingen vil avdekke vesentlige forhold. Dette gjøres for å unngå eventuelle skader på møblene eller på den utførende. Utvendige konstruksjoner vil normalt bli inspisert fra bakkenivå, med mindre det finnes andre sikkerhetsmessige løsninger som er forsvarlige i henhold til Boinspect's retningslinjer for HMS.

Areal

Areal fastsettes i henhold til standarden NS 3940, Forskrift til Avhendingslova og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Dersom det skulle oppstå motsetninger mellom disse standardene, er Takstbransjens retningslinjer gjeldende. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter. Primærareal (P-ROM) og sekundærareal (S-ROM) fordeles i henhold til retningslinjene for arealmåling og utføres observasjoner under befarings. Rommene betegnes slik de ser ut og fungerer under befarings, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Det er viktig å påpeke at boligens areal kan ikke alene benyttes som grunnlag for beregning av eiendommens markedsverdi.

Selger/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Selger eller selgerens representant må lese gjennom rapporten før den tas i bruk, og gi Boinspect tilbakemelding på eventuelle feil, manglende eller relevante opplysninger.

Rapportens gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra utfaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter at rapporten ble utarbeidet, må den gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstandeiendommen var i på tidspunktet for befaringen. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Det er derfor viktig å kontakte Boinspect hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres.

Olaf Ryes plass 3A

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenten**
- **Ensigne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Olaf Ryes plass	2 min	0.1 km
Linje 11, 12, 18		
Solbergparken	4 min	0.3 km
Linje 11N, 12N		
Grønland	16 min	1.3 km
Linje 1, 2, 3, 4, 5		
Oslo S	21 min	1.5 km
Touch 18 ulike linjer		
Oslo Gardemoen	40 min	




Skoler

7 min \hat{x}	Griegelvik skole (1-7 kl.)	7 min \hat{x}	0,6 km
	518 elever, 23 klasser		
10 min \hat{x}	Mallergata skole (1-7 kl.)	10 min \hat{x}	0,7 km
	242 elever, 15 klasser		
11 min \hat{x}	delgata skole (1-7 kl.)	11 min \hat{x}	0,9 km
	447 elever, 26 klasser		
9 min \hat{x}	Sollenberg skole (8-10 kl.)	9 min \hat{x}	0,8 km
	420 elever, 30 klasser		
26 min \hat{x}	Kiselli gymnasium (8-10 kl.)	26 min \hat{x}	2 km
	409 elever, 30 klasser		
7 min \hat{x}	Elebakken videregående skole	7 min \hat{x}	0,5 km
	576 elever		
7 min \hat{x}	Foss videregående skole	7 min \hat{x}	0,6 km
	400 elever, 20 klasser		

[illegible]

Primære transportmidler

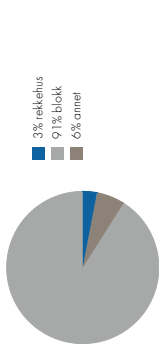
1. Trikk
 2. Gående

-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100
-  **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100
-  **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

Grinthehagen - ballbane 3 Ballspill	2 min	0.2 km
Solbergparken balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Fitness24 Seven Grøneløkke	0 min	
EVO Grøneløkke	4 min	

Boligmasse



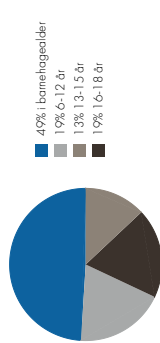
«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»

Sitat fra en lokalklient

Varer/Tjenester

	Markveien Senter	0 min
	Boots apotek Grünerløkka	0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Familjetype	18-29 (%)	30-49 (%)	50-69 (%)
Par m., barn	~15	~25	~28
Par u. barn	~35	~40	~45
Enslig m. barn	~10	~15	~18
Enslig u. barn	~100	~85	~75
Flertal	~35	~20	~15

Sivilstand

	Norge	
Gift	11%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Vår ref:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Dato:

Bolig, nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger:

_____ har oppdragsansvarlig:

Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

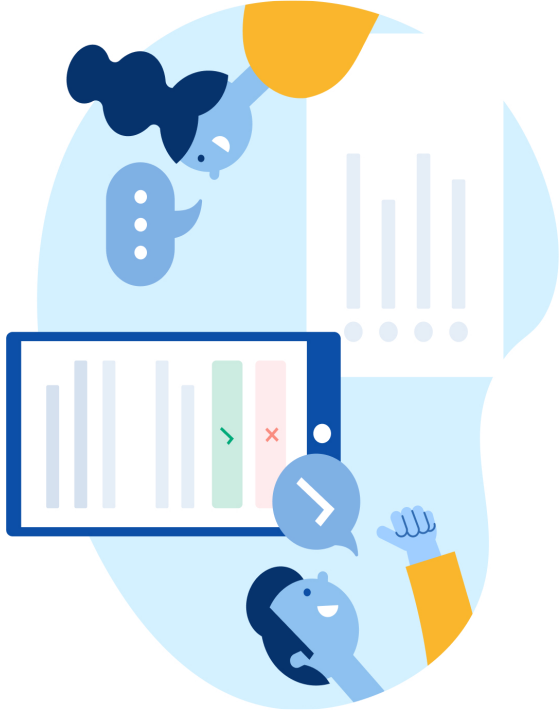
Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2023



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfor/jern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfor/jern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr



Årsmøte 2022

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl
Digitalt årsmøte avholdes 17. juni - 21. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

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 17. juni kl. 12:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:
<https://vibbo.no/5043>

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.

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. KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING – Valg av møteleder
4. KONSTITUERING – Valg av protokollvitne
5. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP
6. GODTGJØRELSE – Honorar til styret
7. VALG AV TILLITSVALGTE
8. VALG AV VALGKOMITE

Med vennlig hilsen,
Styret i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Sak 1

KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner inngjeldende av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

KONSTITUERING – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Stine Veiberg som møteleder.

3 av 27

Sak 7

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling.

Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men kontakter styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg. I år var det flere styremedlemmer som av ulik grunn ikke fortsetter. Valgkomiteen skal tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre. Det har ikke latt seg gjøre ved dette årets valg, da det i år var få kvinnelige kandidater som meldte seg.

Valgkomiteen har fokusert på å sette sammen et kompetent og engasjert styre som kan jobbe for felleskapets beste. Det opplever jeg at det foreslåtte styret vil kunne gjøre. Valgkomiteens innstilling gir også en god blanding av beboere med lang og kort bostid i borettslaget.

Vennlig hilsen
Valgkomiteen for Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl
v/ Troels Normann Mathisen

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Magnus Berg Øystein Magnus Berg innstilles for 2 år.
- Sebastian Wiskow Jensen Sebastian Wiskow Jensen innstilles for 1 år.
- Susanne Strandquist Susanne Strandquist innstilles for 2 år.

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

- Lars Wagner

5 av 27

Sak 4

KONSTITUERING – Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Stian Kvil er valgt.

Sak 5

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. 5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

Sak 6

GODTGJØRELSE – Honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2021-2022 settes til kr 50 000.

4 av 27

Sak 8

VALG AV VALGKOMITE

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Troels Normann Mathisen velges som valgkomite.

6 av 27

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	
Leder	Stian Kvil
Styremedlem	Espen Haslene
Styremedlem	Katrin Kvaran
Styremedlem	Annichen Winsnes Svalastog
Varamedlem	Håkon Øverås
Varamedlem	Marita Hesjedal
Varamedlem	Ida Linchauen
Valgkomiteen	
Troels Normann Mathisen	Olaf Ryes Plass 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl
Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Borettslaget har seksjoner i tre sameier. Sameiet Olaf Ryes plass 3, Sameiet Markveien 38 og Sameiet Markveien 42. I Sameiet Olaf Ryes plass 3 og Sameiet Markveien 38 er det lån knyttet til rest fra rehabiliteringene knyttet til loftbyggingen, mens det for Sameiet Markveien 42 er lån knyttet til rehabilitering av kjeller. Borettslaget er pro rata ansvarlige for lånene og betjener disse via felleskostnader til sameiene.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953846241, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Markveien 38-42
Olaf Ryes Plass 3
Gårds- og bruksnummer: 228 181 184 248

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Vedlegg 1

7 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

BESKYTTET

3

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetter vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med litt høyere energikostnader enn i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er det samme som for 2021.

Lån

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har lån i Eika.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

2

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Styrets arbeid

Styrets arbeid den siste perioden har bestått av normal oppfølging av drift og vedlikehold. I tillegg har det vært knyttet særlig arbeid med oppfølging av pipebrann i Olaf Ryes plass 3, ventilasjon fra restauranter og spesielt forberedende arbeider for fasaderehabilitering av gårdene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 693 887.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 371 299.

Resultat

Årets resultat på kr 140 410 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 304 019 og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Vedlegg 1

8 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

BESKYTTET



BDO AS
Kunstedamsveien 45
Postboks 1704 Viks
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryesplass 3 Markveien 38 42

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Olaf Ryesplass 3 Markveien 38 42.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap for 2021Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav , ogGir årsregnskapet et rettvissende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 , og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsklikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsklikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Vedlegg 1

9 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

BESKYTTET

VedleggUavhengig revisors beretning Borettslaget Olaf Ryesplass 3 Markveien 38 42 - 20215043 Årsrapport digitalt møte.pdf

SAMEIET MARKVEIEN 42 A&B				
ORG.NR. 995 608 235, KUNDENR. 5978				
RESULTATREGNSKAP				
		Regnskap	Regnskap	
		2020	2019	
DRIFTSINNTEKTER:				
Driftsinntekter	124 922	419 253		
Driftskostnader	434 902	419 253		
SUM DRIFTSINNTEKTER				
DRIFTSKOSTNADER:				
Driftskostnader	-595	-705		
Finanskostnader	-5 000	-5 000		
Revisjonskostnader	-5 124	-6 774		
Forretningsferiehonorar	-20 940	-20 350		
Konsulenthonorar	-15 365	-15 365		
Driftskostnader	-945 333	-982		
Forfattere	-132 047	-119 011		
Kommunale avgifter	-101 610	-69 435		
Kostnader andre anlegg	-151 605	0		
Kostnader andre anlegg	-28 493	-28 493		
SUM DRIFTSKOSTNADER	-671 765	-347 615		
DRIFTSRESULTAT	-236 863	71 638		
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	387		
Finanskostnader	11	-14 015		
RES. FINANSINNT./KOSTNADER	-13 008	-13 628		
ÅRSRESULTAT	-250 491	55 942		

SAMEIET MARKVEIEN 42 A&B				
ORG.NR. 995 608 235, KUNDENR. 5978				
BALANSE				
		2020	2019	
EIENDELER				
OMLOPSPENGLER				
Forfattere	128			
Kundeforligger	0			
Forfattere	0			
Driftskostnader	139 146			
Driftskostnader	445 336			
SUM OMLOPSPENGLER	145 464			
SUM EIENDELER	145 464			
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Utskrevet	256 186			
SUM EGENKAPITAL	256 186			
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Penner og gjeldsbrev	333 224			
SUM LANGSIKTIG GJELD	333 224			
KORTSIKTIG GJELD				
Forfattere	0			
Leverandørgjeld	65 120			
Penner	46			
Penner	3 244			
SUM KORTSIKTIG GJELD	68 426			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	145 464			

Selskapet eier 61,49 % av SE Markveien 38. Selskapet har solidaritetsforhold til den samlede gjelden i SE Markveien 38 og garantiansvarer i referens seg til den samlede gjelden i SE Markveien 38 og i referens seg til den samlede gjelden i SE Markveien 38. Selskapets andel i SE Markveien 38, vites som langsigelig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 38 er anslått i resultatregnskapet under posten "kostnader samlet". Andreleie som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Vedlegg 1

19 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Sebastian Wliskow Jenssen er foreslått

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Lars Wagner er foreslått

D) Valg av valgkomité for 1 år

Troels Normann Mathisen er foreslått

Her er innstillingen fra valgkomiteen i valgkomiteen for Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Stian Kvill	Markveien 42b	(ikke på valg til styret)	Innstilles som styreleder for ett år
Sebastian Wliskow Jenssen	Olaf Ryes Plass 3a	Innstilles som styremedlem for ett år for å erstatte plassen til Anichen Svaleskog, som var på valg i fjor.	
Gystein Berg	Olaf Ryes Plass 3a	Innstilles som styremedlem for to år	
Susanne Strandquist	Markveien 42b	Innstilles som styremedlem for to år	
Lars Wagner	Markveien 42b	Innstilles som varamedlem for ett år	

Valgkomiteens oppgaver i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men kontakter styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg. I år var det flere styremedlemmer som av ulik grunn ikke forsetter. Valgkomiteen skal tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre. Det har ikke latt seg gjøre ved dette årets valg, da det i år var få kvinnelige kandidater som meldte seg. Valgkomiteen har fokusert på å sette sammen et kompetent og engasjert styre som kan jobbe for felleskapets beste. Det oppleves jeg at det foreslåtte styret vil kunne gjøre. Valgkomiteens innstilling gir også en god blanding av beboere med lang og kort bo-tid i borettslaget.

Vennlig hilsen

Valgkomiteen for Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl
v/ Troels Normann Mathisen

Vedlegg 1

21 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

SAMEIET MARKVEIEN 38				
ORG.NR. 885 623 512, KUNDENR. 5979				
RESULTATREGNSKAP				
		Regnskap	Regnskap	
		2020	2019	
DRIFTSINNTEKTER:				
Driftsinntekter	318 622	369 813		
Driftskostnader	318 622	369 813		
SUM DRIFTSINNTEKTER				
DRIFTSKOSTNADER:				
Driftskostnader	-595	-705		
Finanskostnader	-5 000	-5 000		
Revisjonskostnader	-20 940	-20 350		
Konsulentforonor	-8 081	-15 780		
Driftskostnader	-44 855	-45 365		
Forfattere	-111 527	-103 265		
Kommunale avgifter	-90 723	-83 788		
Kostnader samlet	-51 797	-21 480		
Kostnader andre anlegg	-28 493	-28 493		
SUM DRIFTSKOSTNADER	-341 624	-455 771		
DRIFTSRESULTAT	42 598	-85 959		
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER:				
Finansinntekter	42	162		
Finanskostnader	-28 416	-28 891		
RES. FINANSINNT./KOSTNADER	-28 374	-28 729		
ÅRSRESULTAT	16 225	-114 685		

SAMEIET MARKVEIEN 38				
ORG.NR. 885 623 512, KUNDENR. 5979				
BALANSE				
		2020	2019	
EIENDELER				
OMLOPSPENGLER				
Forfattere	0			
Kundeforligger	33 211			
Forfattere	33 268			
SUM OMLOPSPENGLER	33 268			
SUM EIENDELER	33 268			
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Utskrevet	-702 868			
SUM EGENKAPITAL	-702 868			
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Penner og gjeldsbrev	605 618			
SUM LANGSIKTIG GJELD	605 618			
KORTSIKTIG GJELD				
Forfattere	76 046			
Leverandørgjeld	154 303			
Penner	154			
Penner	54 164			
SUM KORTSIKTIG GJELD	130 418			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 268			

Vedlegg 1

20 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrets leder er Stian Kvill som har e-post: stian.kvill@gmail.com

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligsselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Reiningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klagjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Novak.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 872236. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Vedlegg 1

22 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

BESKYTTET

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang.

Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenningse av leietaker. Umaktet er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Vedlegg 1

23 av 27

5043 Årsrapport digitalt møte.pdf

BESKYTTET

Vedlegg 1

24 av 27

5043 Årsrapport digitalt møts.pdf

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 17.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.22

Selskapsnavn: 5043 Selskapsnavn: Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Avstemning

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

Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
Sak 2 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
Sak 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder Årsmøtet velger Stine Veiberg som møteleder. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side

25 av 27

2016 - 2018	Rehabilitering av kjellere	Borettslaget har finansiert 50 % av rehabilitering i kjellerne i sameiene: s 5977, s 5978 og s 5979.
2013 - 2013	Bakgård - ferdigstillelse	
2012 - 2012	Balkongutbygging	
2012 - 2012	Avløpsrør - Ekstert i MV/38	
2011 - 2011	Oppussing oppganger og bakgård	
2011 - 2011	Piperehabilitering	
2008 - 2009	Utbyggningsprosjektet	Lofutbygging med følgende tiltak: Takrehabilitering Fasaderrehabilitering Kjelleravfukting og drenering
2004 - 2004	Brannvarsling og bakgård	*Installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle bolig- og næringsseksjoner * Oppgradering av bakgård Olaf Ryes plass 3 / Markveien 38
2003 - 2003	Diverse	*Pusset opp oppgang ORP3A *Oppgrader/repærtet lamper i alle oppganger *Pusset opp deler av fasade i bakgårdene *Byttet takrenne i bakgård *Nye porttitf. Olaf Ryespl. 3/Markvn. 42 A/B
2002 - 2002	Diverse	*Gjennomgang av låssystem *Oppussing av oppgang Olaf Ryespl. 3 *Oppgrad. Bakgård Markvn. 42
2001 - 2001	Rør og porttelefon	*Spyling av rør *Oppgradert porttelefon
2000 - 2000	Elektrisk anlegg	*Oppgradert el.anleg med jordfeilbyter
1999 - 1999	Elektrisk anlegg og mur	*Utbedring av sprekk i mur. *Rep. av el.anlegg
1998 - 1998	Diverse	*Ny Elektrisk hovedtavle i M38 *Merket alle stoppekraner i kjeller *Installert vifter til utlufing av kjellere *Pusset opp oppgangene i M38 B og M42 A, Oppg. 2
1997 - 1997	Diverse	*Nye Komposbinger. *Innbrudd sikring av inngangsdører.
1995 - 1996	Tak, Oppganger, Vindu, Kjeller, Fasader	*Nye takplater *Oppussing av oppganger. Nytt Gulvbelegg. *Nye vinduer i oppgang. OR3 b+c / M38 b/ M42 b+c *Installert porttelefon og kabel-tv. *Slamming og maling av kjellervegger. *Nye branndører i kjeller samt montert brannalarm *Rehabilitert fasader mot bakgård.

Sak 4 KONSTITUTERING - Valg av protokollvitne Stian Kvil er valgt. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
Sak 5 ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
Sak 6 GODTGJØRELSE - Honorar til styret Godtgjørelse til styret for styreperioden 2021-2022 settes til kr 50 000. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
Sak 7 VALG AV TILLITSVALGTE Styremedlem (3 skal velges) <input type="checkbox"/> Øystein Magnus Berg <input type="checkbox"/> Sebastian Wlskow Jensen <input type="checkbox"/> Susanne Strandquist Varamedlem (1 skal velges) <input type="checkbox"/> Lars Wagner
Sak 8 VALG AV VALGKOMITE Troels Normann Mathisen velges som valgkomite. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

26 av 27

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET OLAF RYES PLASS 3, MARKVEIEN 38-42

Endret mars 1996, mai 1997, mai 1998 og mai 2002, mai 2005
MARS 2017

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00–07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, skal naboer som kan bli berørt varsles i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal naboer varsles. Slik aktivitet tillates:

- på hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00
- i helg og helligdager mellom klokken 10.00 og 18.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet. Minimumstemperatur må være 10 grader.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at avispir, bleier, sanitetsbind og lignende ikke spyles ned i toalettet.

BESKYTTET



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.

- å opptre ansvarlig med lid og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseieren skal av bygnings- og sikkerhetsmessige årsaker søke styret dersom det skal gjøres større forandringer i leiligheten som rivning eller flytting av bærevegger, skifte av inngangsdør og lignende. Arbeidet må være fagmessig utført.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 fig. Ved å overlate bruken av boligen reduserer ikke andelseier sine plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom og fellesareal.

Det er pålagt av Oslo kommune å kildesortere avfall. Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall; grønne poser for matavfall, blå poser for plastavfall og vanlige bæreseier for restavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet på angitte returpunkt. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitt plass i bakgården.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Bodene er fellesareal som beboerne har bruksrett til. Alle boder skal være tydelig merket med navn og låst til enhver tid. Hvis nødvendig gis styret fullmakt til å fordele bodplass slik at fordelingen blir mest mulig rettferdig.

BESKYTTET

Papp, treverk, ved og lignende som oppbevares i kjelleren må ikke settes inn mot murveggene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjelleren.

Vinduer i oppgang må ikke stå åpne om natten vinterstid eller ved vind og regn. Den som åpner et vindu er også ansvarlig for å lukke vinduet.

Alle beboere oppfordres til å delta i hagearbeid, på dugnader og med vedlikehold av fellesarealer.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering i portrom eller bakgård er ikke tillatt, bortsett fra ved nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som har dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlates ekskrementer på borettslagets område.

7. Brannsikkerhet

Brannslukkingsapparater, røyk- og brannvarslere er borettslagets eiendom, og skal medfølge boligen ved salg.

Beboer er selv ansvarlig for påse at røykvarslere ikke dekkes til, flyttes, at ledninger klippes over eller at varslingsanlegget på annen måte hindres i fungere slik det skal.

Beboer er selv ansvarlig for å bytte batterier i røykvarslere, og for at brannslukkingsapparatet er i god stand.

Beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i branninstruksen til borettslaget.

Mangler, eller mistanke om mangel, ved brannslukningsutstyr og røykvarslere skal meldes til styret umiddelbart.

8. Andre bestemmelser

- Utleie
- Utleie er tillatt uten å søke styret dersom utleietiden gjennom et år ikke overstiger fem uker. Dersom utleietiden overstiger fem uker

BESKYTTET

per kalenderår skal beboer søke styret, og styre må godkjenne ytterligere utleie.

Fremleie

- Fremleie er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. En skriftlig begrunnet søknad må fremsettes for styret i forkant av fremleieforholdet.

Grilling

- Grilling er tillatt.
- Ved grilling på balkong kan ikke kullgrill benyttes. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Andelseler er erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtreddelse av husordensreglene eller annen mangel på alminnelig aktsomhet.

Vedtekter for Borettslaget Olaf Ryes plass 3/Markvn. 38-42

Org. nr. 953646241

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.mai 2006.
Endret ekstraordinær generalforsamling 26.sept.2007, generalforsamling 23.05.2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Olaf Ryes plass 3/Markvn. 38-42 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelselerner bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelselere

2-1 Andeler og andelselere

- (1) Andelen skal være på kroner 100.-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelselere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 4 andeler av boligene i laget:
 - 1. stat,
 - 2. fylkeskommune,
 - 3. kommune,
 - 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 - 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseler skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseler

- (1) En andelseler har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom envervet vil være i strid med kap.2 i disse vedtektene.
- (4) Nøker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseleren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye enververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseler er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseler har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelselerner i borettslaget.

BESKYTTET

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med loen og forholdene.
- (2) Andelseleren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseleren 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 andelselere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseleren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelselerner overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseleren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelselerner kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseleren er en juridisk person,
 - andelseleren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveidende grunner,
 - et medlem av brukerutstanden er andelselerens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseleren eller ektefellen,
 - det gjelder brukstret til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsekskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseler.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseler som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av samelerner ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelselerens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppløgning av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseler, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseler 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.
- (2) Forandringer som skjer i stid med de ti enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tiltak. Forandringer som betruet bygnings eksister – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennr, markiser mv, er ikke tiltak uten styrets tildgående samtykke. Ingen nye lutsieder skal settes inn uten tillatelse fra styret, for å unngå adbeleggelse av pipene og nye tryngstobud

5. Vedlikehold

5-1 Andelselernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseler skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedskiring/innaksskiring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, ustyr inklusive vannklosett, varmvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedskiring/innaksskiring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, ustyr inklusive slikt som vannklosett, varmvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseleren har også ansvaret for oppstak og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseler skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

- (4) Andelseleren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseleren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseleren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseleren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseleren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utøre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseleren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelselerner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
 - (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseleren.
 - (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er byggt inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
 - (4) Andelseleren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utøre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utøring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er il urøddig ulempe for andelseleren eller annen bruker av boligen.
- 5-3 Utbedringsansvar og erstating**
- (1) Fører en andelselers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelselers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
 - (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseler. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
 - (3) Borettslaget og skadelidte andelselere kan kreve erstating for tap som følger av at andelseleren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
 - (4) Andelseler kan kreve erstating for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseler er ansvarlig for felleskostnadene etter en måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) Når særlige grunner talar for det skal en kostnad likevel fordeles etter nyten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppløgning av søknad om overlating av bruk betales av den andelseler som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseleren den til en hver tid gjeldende forsinkelserente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på deking av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre hefteiser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbelep på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelselers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsert vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Påløgg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiserens eller brukers optørelse eller odelgelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller et andelseisers eller brukers optørelse til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangstulldrigelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
- (3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- (5) Styret velger innen sin midte nestleder.

8-2 Styrets oppgaver

- [illegible]

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtakelsen når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Sår stemmene litt, gløt mazelersens stemme ubeslag. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel ligøre min trejdfeld av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre ændringer af bebyggelsen eller tomten som efter forholdene i borettslægsart for over vænlig forvaltning og vedligehold.
2. a) ete tallet på andele eller a krytne andele til bolger som tidligere har været benyttet til uleie, jf. borettslægsartens § 2 andre led.
3. a) ete tallet på andele eller andelsbolig som borettslaget ejer
4. a) ete tallet på andele eller andelsbolig som borettslaget har
5. a) ete tallet på andele eller andelsbolig som borettslaget har
6. andre retslige dispositioner over fast eiendom som går over vænlig forvaltning.
7. andre tiltag som går over vænlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller udsætt for borettslægsart på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

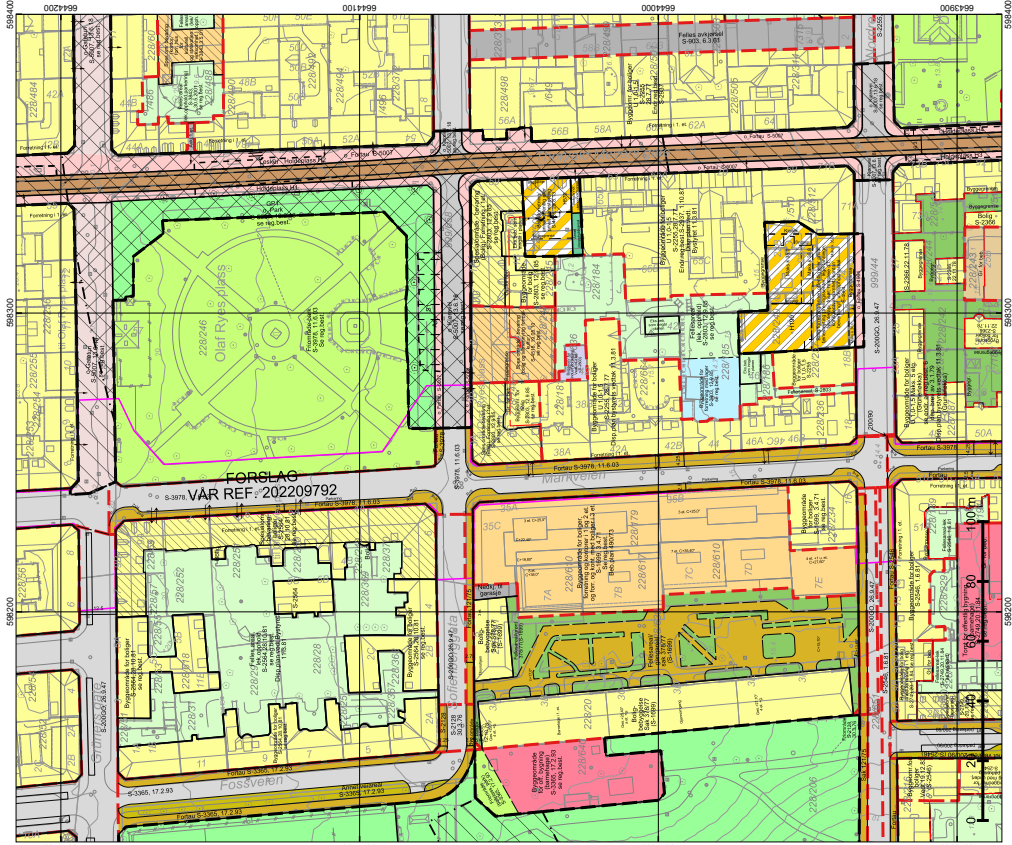
Generalforsamlingen er øverste myndighed i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinar generalborsamling skal holdes hvert år inden ugangen af juni.
- (2) Ekstraordinær generalborsamling holdes når styret finder det nødvendigt, eller når revisor eller minst to andelsiere som i sammen har mindst en tiendedel af stemmene, skriftlig kræver det og samtidig opgir hvilke sager de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelsierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[illegible]

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

72 - Felles lekeareal

73 - Felles gangareal

74 - Felles gårdsplass

110 - Bolig m.tilh. anlegg

120 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

168 - Barnehage m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

330 - Parkering/ufartsparkering

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2014 - Gulekun

2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

3040 - Friområde

3050 - Park

660 - Spesialområde bevaring bolig

664 - Spesialområde bevaring blanded

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSlkkingSone

RpSlkkingGrense

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

913 - Formålgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulerHøyde

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Bygningens avgrensning i beb. plan

Byggegrense

Bygdelinje

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares



Dato: 01.03.2023
Bruker: svr
Målestokk 1:1000
Elevdistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32
Høydereferanse: Se reg.best.
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunn: NNN2020
Originalformat: A3

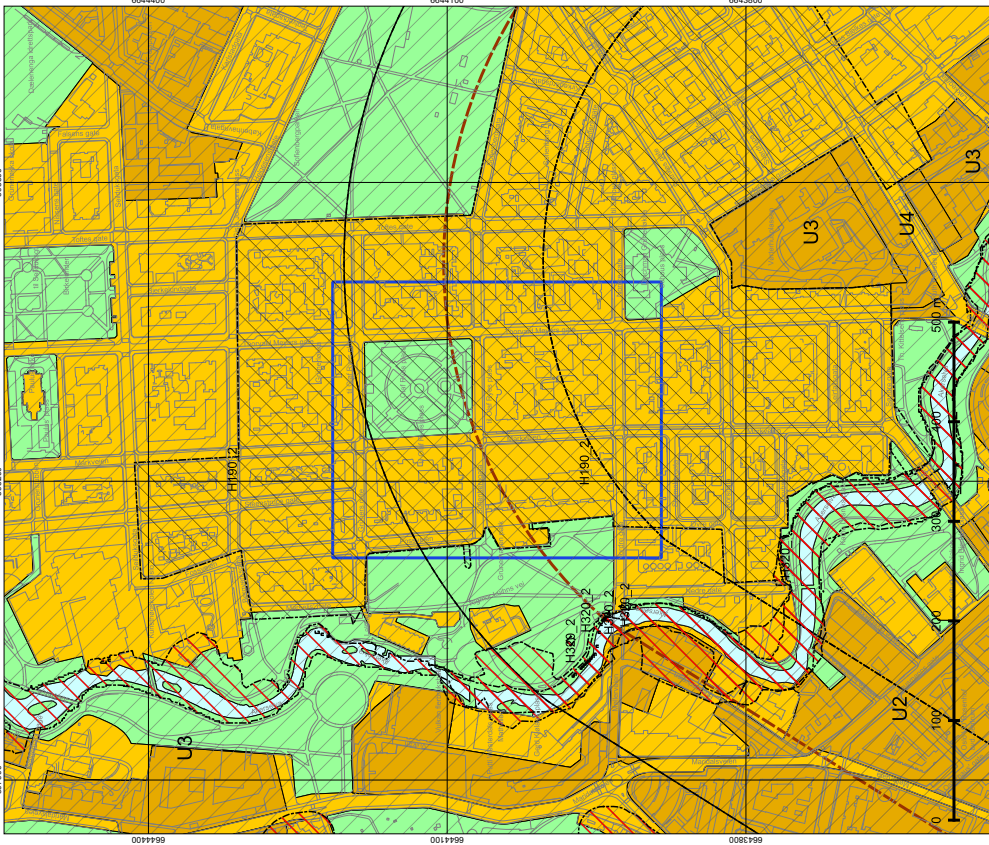
Naturmangfold

– Skravert etter markører områder hvor det er registrert naturmangfold

– Kartet er sammensatt for Eirindensmøtning. Kan ikke brukes til byggesak.

Deres ref.: 43029
WM343_300007_3000444
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på pålagt reguleringsplanen de vedtatt. Det nye sammenfelle reguleringsplanens viser dagens kring- og tømstasjon. Planens og nye vedtakene er i tillegg i samsvar.



Dato: 01.03.2023
Koordinatssystem: EUREF89 - UTM zone 32
ProfilID: Best nr: 3092078645945
Deres ref.: 43029

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262
Kartet viser dekket av «Planlagt 1-2 Anlegg» og «Planlagt 2-2 Hensynsone». For øvrige juridisk bindende kart, se Planmyndig. <http://www.oslo.kommune.no/kart/>
Bla samme viser usikkert for de øvrige planene.
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommunenplanen ved vedtatt.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommunenplanen vil gjelde foran kommunenplanen ved vedtatt.
Se tegnforklaring på eget ark.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aleksandra Aas

Deres ref.: _____
Dokumentnr.: SS45E04E

Vår ref (Saksnr): _____

Saksbehandler: Grutte, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 248

Vi viser til bestilling av 20230301 for OLAF RYES PLASS 3A.

GNR. 228 BNR. 248

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.10.1876.

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

621 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

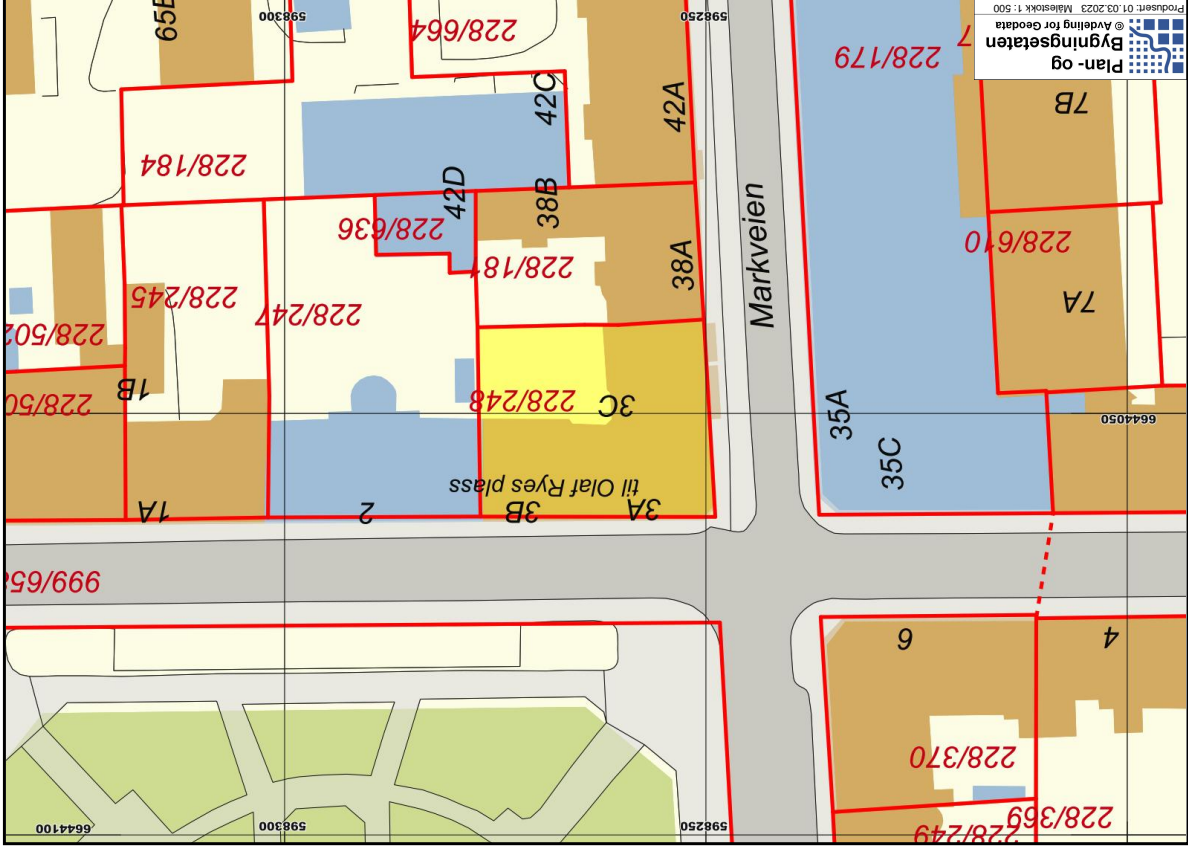
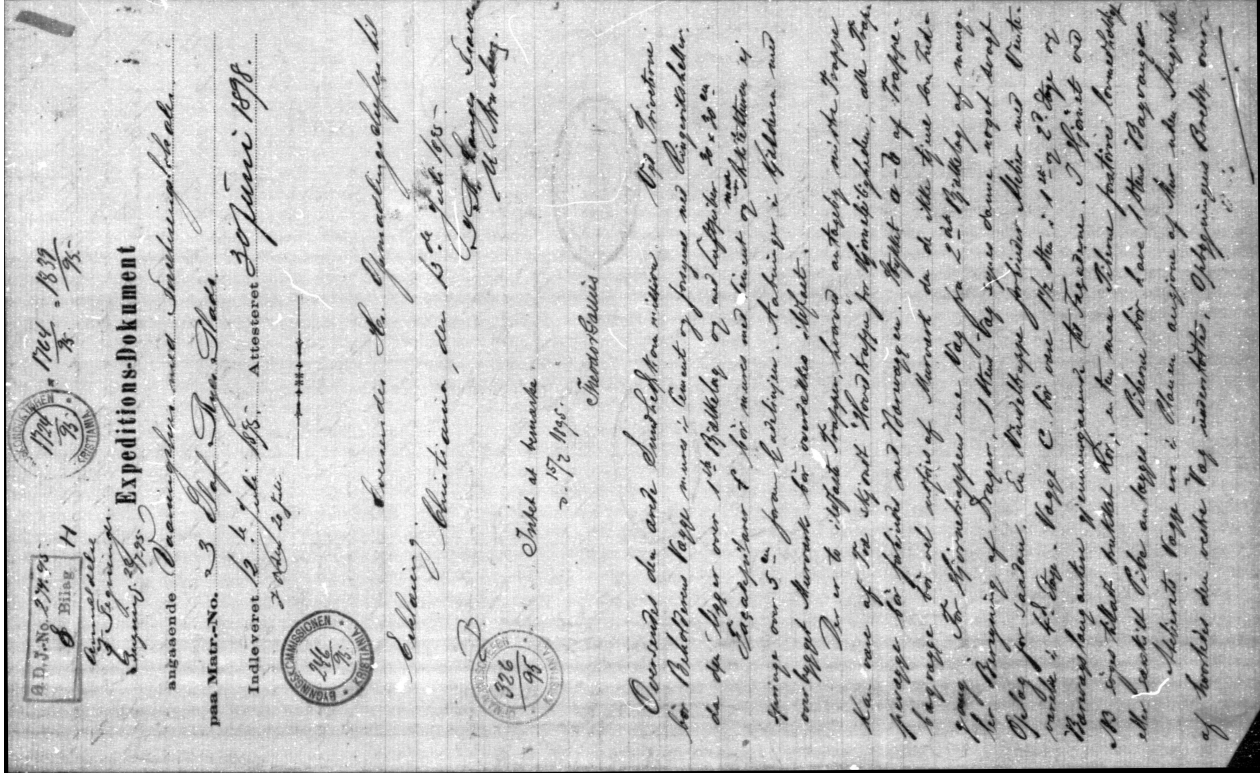
Plan- og bygningsetaten

Afdeling voor Geodata
Matrikelenheden

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan og bygningstetten

Sentrallord: 02 180 Banklog: 6003 05 58920
 Kunderstener: 23 49 10 01 Org.nr: 971 040 823 MVA
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: post@ttb.no <http://ttb.no> kommune.no
 Nett: www.ttb.no kommune.no



ENERGIATTEST

Adresse	Oslo Ryes plass 3 A		
Postnr	0652		
Sted	Oslo		
Arbeids-/hjelpeinst.	23 / 1202		
Gnr.	228		
Bnr.	248		
Selskapsnr.	1		
Festnr.			
Bygn. nr.			
Belag.	H0202		
Merkm.	A2020-1180661		
Dato	17.09.2020		
Innleidt av	Ida Elise Solhaug		

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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

Målt energibruk: 11 714 kWh pr. år	0 kWh jernvarme
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.	11 713 kWh elektrisitet
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	0 liter olje/parafin
	0 kg gass
	0,7 liter ved
	0 kg brennstoff (pålest/halm/ris)

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enerqimerking.no

The chart displays the distribution of energy efficiency ratings (A-G) across different building types. The vertical axis represents the energy efficiency rating (Energikarakter), while the horizontal axis represents the energy label (Energimærke). The color-coded bars indicate the percentage of buildings falling into each category.

Energimærke	Energikarakter	Høj andel (%)	Lav andel (%)
A	A	~10%	~10%
B	B	~15%	~15%
C	C	~25%	~25%
D	D	~35%	~35%
E	E	~45%	~45%
F	F	~55%	~55%
G	G	~65%	~65%

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.enerqimerking.no



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norskstakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 55230039

Adresse: Olaf Ryes plass 3A, 0552 Oslo

Betegnelse: GNR 228, BNR 248, snr 1 i Oslo kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



SCHALAPARTNERS.NO