NORDVIK

Stasjonsveien 47B

3 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Stasjonsveien 47B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
54	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
111	Vedlegg
132	Kontaktinfo
135	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og gjennomgående 4-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong | Vendt mot grønne omgivelser | Peis | Oppussing

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**146 610,-**
Totalpris	**5 968 354,-**
Fellesgjeld	**121 744,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 353,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og gjennomgående 4-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong. Leiligheten har en usjenert beliggenhet i 1. etasje med enkel adkomst og vender mot grønne og frodige omgivelser. God, familievennlig planløsning med tre soverom, god takhøyde, masse lys og fin romfølelse. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, samtidig sentral med kort gange til butikk, buss og T-bane.

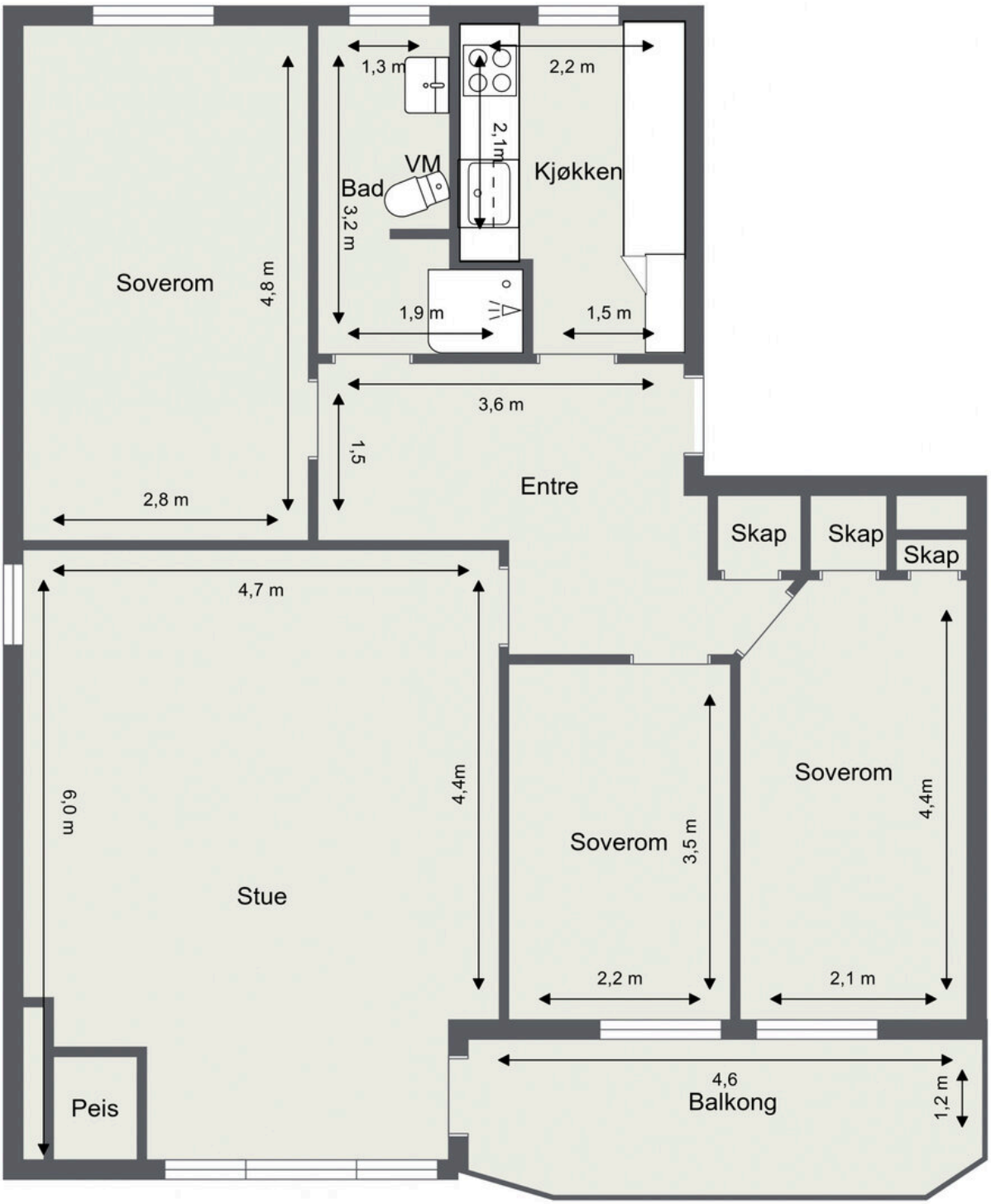
- Vestvendt balkong mot rolig grøntområde
- Usjenert stue med peis
- Tre gode soverom
- Vinduer og balkongdør fra 2018
- God takhøyde, lysforhold og romfølelse
- Kjellerbod + loftsbod
- Oppussingsbehov
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Fine tur- og treningsmuligheter
- Kort gange til buss og T-bane | 9 min til Majorstuen
- Rolig og barnevennlig nær grøntområder, idrettsanlegg og lekearealer

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Stasjonsveien 47 B

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende




American White Pelican
























Citronier


Citronier commun










BY THE "L"
BROOKFIELD ZOO






GRANT


rose +
moss







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0133/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stasjonsveien 47B, 0771 OSLO
Gnr 27, bnr 852, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sarab Preet Kaur BO under offentlig skifte ved Advokat Sicilie Tveøy

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
121 744,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 821 744,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 520,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 610,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 610,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 968 354,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 981 354,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, bad, tre soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. fire kvm og en loftstbod med gulvareal på ca. 9 kvm (ikke målbart areal) grunnet skråtak/takhøyde.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod med gulvareal på ca. ni kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad, tre soverom, stue og kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod og en loftsbod.

Standard
Entré:
Romslig entré med 1-stavs laminat og lyse veggflater. Dørcalling og garderobeskap, samt plass til ekstra oppbevaringsmøblement. Leiligheten har i tillegg god lagringsmuligheter i to medfølgende boder, én i kjeller og én på loft.

Stue:
Usjenert og lys stue med peis, store vindusflater og utgang til balkong. Stuen har god takhøyde, 1-stavs laminat på gulv og lysmalte veggflater. Gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Hjørnebeliggenheten gir lysinnslipp fra to himmelretninger og ekstra god romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen vender mot fredelig fellesområde og sommerstid skaper de frodige omgivelsene en grønn og lun ramme rundt bomiljøet. Balkongen utgjør en fin forlengelse av leiligheten, perfekt for rolige morgenstunder med en kopp kaffe i hånden. Balkongen er overbygget og lun med plass for en hyggelig sittegruppe.

Kjøkken:
Separat kjøkken med god takhøyde, vindu og gode lysforhold. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn medfølger.

Bad:
Helfliset bad med vindu og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med toalett, dusjhjørne og en moderne baderomsinnredning. Det er bereder fra ca. 2008, plassert oppunder himlingen på badet.

Soverom:
Leiligheten har en familievennlig planløsning med tre gode soverom som enkelt tilpasses ulike behov og livsfaser. Romslig hovedsoverom med garderobeskap, stor vindu og fint utsyn. Leilighetens øvrige soverom er noe mindre, men samtidig av god størrelse med flere møbleringsmuligheter. Perfekt som barnerom, kontor eller gjesteværelse. Begge er utstyrt med garderobeløsning, og har hyggelig, grønt utsyn.

Parkering
Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

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

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

Utvendig:
- Vinduer med 2-lags glass fra 2018
- Glatt lyd/brannklassifisert entredør
- Balkongdør med glass er fra 2018
- Balkong med støpt malt dekke ut fra stue

Innvendig:
- Gulv med laminat og fliser
- Vegger med malte flater og fliser
- Himlinger med malte flater og himlingsplater
- Etasjeskillere med støpt dekke
- Innvendige malte profilerte dører
- Original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Tekniske installasjoner:
- Eldre vannrør i kobber, og noe nyere galvaniserte vannrør
- Avløpsrør av type eldre støpejernsrør, og noe nyere plastrør
- Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er i tillegg naturlig avtrekk til ventilasjonskanal på kjøkken. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen
- Bereder fra ca. 2008, plassert oppunder himling på bad. Det er ikke mulig å inspisere bereder skikkelig, da den er delvis skjult bak himlingsplater
- Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.
- El-anlegg med noe nyere stikkontakter, brytere m.m.
- Sikringsskap med noe nyere automatsikringer
- Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på elanlegget

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
· Det er noe trege låsemekanismer på vinduer, det er stedvis malingsflass/slitasje på vannbrett/utvendig listverk.

Utvendig > Ytterdører:
· Det er ikke montert beslag under balkongdør.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
· Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv:
· Det er stedvis noe fuktsvelling i skjøter på laminat, og enkelte glipper i laminatgulv.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger:
· Det er skjevheter, glipper m.m. på himlingsplater på bad. Det er stedvis noe slitasje, riss m.m. på overflater.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
· Alder på pipe/peis tilsier at det må påregnes rehabilitering.

Innvendig > Innvendige dører:
· Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger:
· Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør:
· Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
· Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
· Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er slitasje på innredningen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
· Avtrekksvifte fra rommet er ikke festet skikkelig.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
· Det er slitasje/skader på kjøkkeninnredningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
· Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger
· Det er skjevheter, glipper m.m. på himlingsplater på bad
· Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegger på baderommet

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
· Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger
· Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget
· Det er løse/skjevheter på stikkontakter, det er slitasje på brytere, det mangler deksel på strømførende skinne i sikringsskap, det er flere åpninger/hull inn til sikringsskap m.m.
· Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Før avtale om utleie inngås, skal seksjonseier gi melding til forretningsfører med opplysning om leietakeren/leietakerenes navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om leietaker ønsker å holde husdyr. Evt husdyrhold skal i hvert enkelt tilfelle omsøkes, og behandles av styret, jfr husordensreglene. Seksjonseier skal ellers på anmodning gi de opplysninger som styret finner kan ha betydning for leieforholdet.

Iht. sameiets vedtekter kan ikke en seksjon utleies til bedrift, sammenslutning eller annen juridisk person uten samtykke fra sameiets styre.

Det påløper gebyr for seksjonseieren med kr 1.000 ved ny avtale om utleie (ikke forlengelser ift eksisterende leietager). Gebyret innkreves av sameiet, og skal bla dekke rydding som erfaringsmessig påløper ifm leietageres utflytting. Evt kostnader utover dette som påløper ifm nødvendig ryddig eller annet, innkreves fra seksjonseier. Se vedlagte behandlingsregler for utleie vedlagt salgsoppgaven.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 353,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, internett/kabel-TV, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, trappevask/snømåking/gressklipping, drift og vedlikehold, samt og renter og avdrag på felles lån.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Kapitalkostnader renter: kr. 640,60
Kapitalkostnader avdrag: kr. 614,85
Andel felleskostnader: kr. 5097,93

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 375 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 500 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Stasjonsveien 47, orgnr. 975 503 941

Om sameiet
Sameiets navn: Sameiet Stasjonsveien 47. Sameiet består av 17 eierseksjoner.

- Styreleder: Malene Grimsgaard, e-post: Stasjonsveien47@styremail.no
- Forretningsfører: Agio Forvaltning
- Det avholdes vår- og høstdugnad
- Velutstyrt fellesvaskeri med vaskemaskin, tørketrommel og elektrisk rull. Ref. regler for bruk av vaskeri vedlagt salgsoppgaven

Orientering fra styret - Protokoll årsmøte 2025:
- Det besluttet å gå videre med å få utarbeidet en status for bygget med tanke på utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Styret i kommende periode vil presentere dette på ett senere møte. Det er ønskelig å benytte tilbudet via Huseierforeningen om en slik tilstandsrapport. I tillegg ble det kommentert behov for å utbedre piper mot vest, hvor murpusset faller av.
- Det er også ønskelig å få utarbeidet tiltaksplan for eventuell impregnering av tak for forlenget levetid
- Det er innhentet tilbud på sentralt varslingssystem for fellesarealer, inkluderende, kjeller og vaskerom. Initialt

tilbud på 25.000 kroner for montering ble besluttet.
- Kom innspill på å gjøre uteareal et i front av blokken mer tilgjengelig og penere gjennom å etablere en sittegruppe og sørge for beplanting. Årsmøtet var positiv til tiltaket og styret tar innspill på dette.
- I forbindelse med vedlikeholdsplan vurderes tiltak som vask av bygning og eventuelt utbedring av balkonger.

Fellesutgifter 2025:
Årsmøtet besluttet å øke fellesutgiftene med 10%. Formålet er å sikre tilstrekkelig inntekt til å ha positivt driftsresultat, samt rom for å begynne å bygge vedlikeholdsfond. Vedtaket var enstemmig

Orientering fra styret - Protokoll fra sameiermøte
Sameiermøte:
Styret gav en orientering om arbeidet siste periode. Dette har oppsummert vært relatert til ferdigstilling av oppganger, arbeid ifm. elektrisk feil i området og annet løpende vedlikeholdsansvar, herunder blending av vinduer inn mot kjeller som tiltak for reduserte problemer med skadedyr og rydding av kratt ut mot fellesarealet i bakkant av blokken.

Megler har ikke mottatt årsmøtedokumenter for 2026, og har derfor ikke oppdatert informasjon om eventuelle saker som er behandlet eller vedtatt i sameiet i inneværende år. Det foreligger heller ikke oppdatert informasjon om eventuelle planlagte vedlikeholdsarbeider eller andre tiltak som kan medføre økte felleskostnader, økt fellesgjeld eller kapitalinnkalling. Kjøper gjøres oppmerksom på at slike forhold derfor kan forekomme uten at dette er kjent for megler på salgstidspunktet.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 121 744,-pr. 26.08.2026

Beskrivelse: 2240 - Lån 1636.57.19458 DNB
Geldende rente: 6,45 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 121 744,78
Lånetype: Serielån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 01.12.2042
Lånets saldo: 1 650 000,00

Fellesformue
Kr 83 806,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 183 892,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. -671 509,-

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12.2025 har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
En seksjon skal ikke kunne overdras til eller erverves av en bedrift, sammenslutning eller annen juridisk person uten samtykke fra sameiermøte i henhold til sameiets vedtekter § 9, 2. ledd. Slikt samtykke kan ikke nektes i tilfelle hvor erververen tar sikte på å fremleie til en bestemt person eller dennes husstand for å sikre vedkommende varig bolig.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt kun etter forutgående godkjennelse fra styret.

Sameiets forsikring
IF Forsikring
Polisenr. SP931746

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 021 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og hellelagte internveier. Lekeplass med blant annet sandkasse og huske.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen. Rolig og tilbaketrukket, omgitt av felles grøntarealer. Området er meget barnevennlig med lekeplass og fotballbane, samt kort vei til gode skoler og barnehager. Fra leiligheten er det også kort gangavstand til butikker, buss og T-bane.
Fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper og lekeapparater. På sommerstid er det frodig og grønt. Et fint sted for trilleturer, trening og lek.

Fra leiligheten er det ca. 300 meter til nærmeste busstopp i Arnebråtveien og ca. 400 meter til Holmen T-bane. Det er også kort gange til holdeplass for flybussen og nattbuss. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000, som ligger ca. to minutters gange unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud, finner du et godt og variert utvalg på Røa, Slemdal og Vinderen. CC Vest på Lilleaker kan også anbefales et besøk. Røa sentrum som fungerer som et lokalt handelssentrum med et godt tilbud av dagligvare, diverse butikker, Vinmonopolet, apotek, frisør, legesenter, m.m. Det er også gode serveringsmuligheter med restauranter, take-away, bakeri og hyggelige kafeer. For øvrig ligger sentrumsgatene innen god rekkevidde. På kun 9 minutter med T-banen er man på Majorstuen som tar deg videre til populære Bogstadveien.

Beliggenheten er optimal for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter. Leiligheten har et godt utgangspunkt med friområde like utenfor leiligheten. Det er heller ikke lange turen til Holmendammen, Mærradalen og Gressbanen. Her finner man aktiviteter for en hver smak både innenfor organisert idrett eller på treningssenter. Det er også kort vei ned til Njård tennis og Njårdhallen. Fra Holmen er det også gangveier/stier med turmuligheter innover Husebyskogen og videre inn i marka. Det er blant annet rundløype som strekker seg fra Njårdhallen i øst til Mærradalen i vest. Under vinterhalvåret er det populært å oppsøke OsloVinterpark på Tryvann og Wyller med flere nedfarter for både store og små, samt skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad golfklubb, og Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Skoler og barnehager
Området sokner til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Arnebråtveien barnehage, Snippen FUS barnehage og Frantsebråten barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.06.1953.

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

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er flyttet på skillevegger.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2864. Deler av tomten er regulert til fortau, annet veiareal og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Stasjonsveien 51 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/07381 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507381

Det foreligger rammetillatelse datert 13.02.2026 for

oppføring av boligblokk i Stasjonsveien 51. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk med tilhørende næringsareal. Boligblokken oppføres over eksisterende bygningsmasse. Tiltaket omfatter også bruksendring og tilpasning av eksisterende underetasje til boder, sykkelparkering og et mindre næringslokale, tekniske rom og parkering, bruksendring av 1. etasje til butikk, og fellesareal for boligen, samt oppgradering av uteoppholdsarealer, og etablering av takhage. Deler av eksisterende bygningsmasse rives i forbindelse med tiltaket.

Holmengrenda 2A - oppføring av gjerde/støyskjerm
Saksnummer: 2026/03286 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603286

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering for bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammer veiregulering for ny Sørkedalsvei)
Saksnummer: 201802346 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201802346

Gamle Hovsetervei 3 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202016695 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016695

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/27/852/3:
24.03.1949 - Dokumentnr: 3280 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:852
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1954 - Dokumentnr: 13861 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:852
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1985 - Dokumentnr: 25720 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1152
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger/bobestyrer har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Megler 2
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Stasjonsveien 47B

Nabolaget Arnebråten/Holmen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	5 min 🚗 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	11 min 🚶 1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 🚗 4.2 km

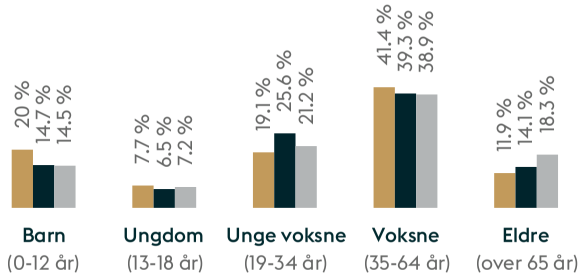
Offentlig transport

Arnebråtveien	Linje 1N, 45	3 min 🚶 0.3 km
Holmen	Linje 2	5 min 🚶 0.4 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 🚗 3.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 🚗 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 10.6 km

Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-6 å...	67 barn	8 min 🚶 0.5 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år)	29 barn	7 min 🚶 0.6 km
Frantsebråten barnehage (1-6 å...	87 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnebråten/Holmen	2 057	921
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fellesarealet Holmen	2 min
Øvre Smestad Vel, fotball gres...	8 min
Hovseter Velvære	13 min
SATS Njårdhallen	14 min

«Positivt, vennlig og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Stasjonsveien 47 B, 0771 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 852, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2268 **Eiendomsverdi ref nr:** CZ1556

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med pussede fasader, etasjeskillere med støpt dekke, 2-lags vinduer, malte innvendige dører og saltak tekket med papp.

Leiligheten er påkostet med bl.a. vinduer og balkongdør i 2018. Overflater og gulv, innvendige dører, kjøkken, bad, mye elektrisk m.m. er fra ca. 2008.

Det er eldre deler av el-anlegg, deler av røropplegg, pipe, peis, balkong m.m.

Leilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 2-lags glass fra 2018.
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass er fra 2018.
Det er balkong med støpt malt dekke ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminat og fliser.
Det er vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og himlingsplater.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i stue og på soverom, og det ble ikke registrert noen unormale skjevheter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Det er fliselagt bad med wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin fra ca. 2008.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliser på vegger og plater i himling.
Det er fliselagt gulv i rommet.
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator fra ca. 2008.
Det er ventilator fra ca. 2008, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber, og noe nyere galvaniserte vannrør.
Det er avløpsrør av type eldre støpejernsrør, og noe nyere plastrør.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er i tillegg naturlig avtrekk til ventilasjonskanal på kjøkken. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.
Det er bereder fra ca. 2008, plassert oppunder himling på bad. Det er ikke mulig å inspisere bereder skikkelig, da den er delvis skjult bak himlingsplater.
Det er el-anlegg med noe nyere stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer.
Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på el-anlegget.
Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

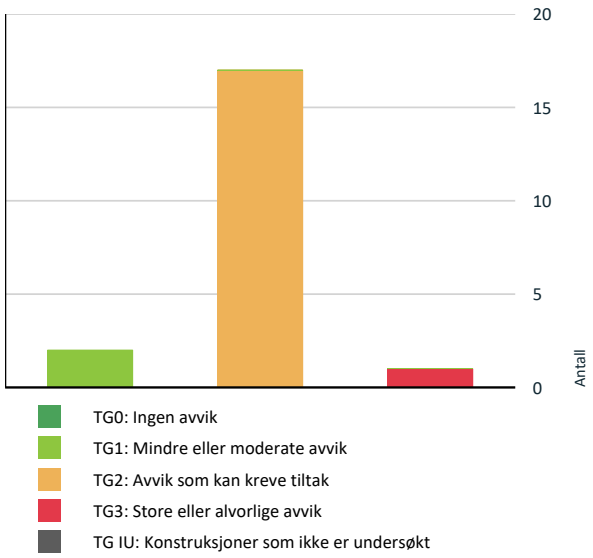
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er flyttet på skillevegger.

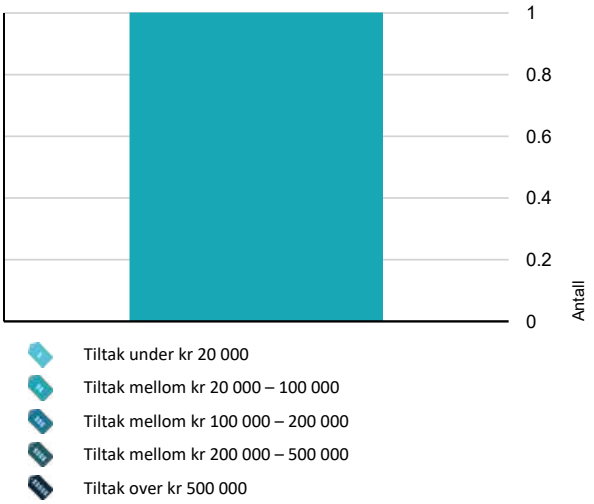
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er løse/skjevheter på stikkontakter, det er slitasje på brytere, det mangler deksel på strømførende skinne i sikringsskap, det er flere åpninger/hull inn til sikringsskap m.m.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er vinduer med 2-lags glass fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er noe trege låsemekanismer på vinduer, det er stedvis malingsflass/slitasje på vannbrett/utvendig listverk.

Konsekvens/tiltak
• Låsemekanismer må justeres/smøres opp, listverk og vannbrett bør males opp.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass er fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag under balkongdør .

Konsekvens/tiltak
• Beslag bør monteres.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med støpt malt dekke ut fra stue.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er gulv med laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis noe fuktsvelling i skjøter på laminat, og enkelte glipper i laminatgulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er skjevheter, glipper m.m. på himlingsplater på bad. Det er stedvis noe slitasje, riss m.m. på overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i stue og på soverom, og det ble ikke registrert noen unormale skjevheter.

Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:
• Alder på pipe/peis tilsier at det må påregnes rehabilitering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Enkelte dører må justeres.
- Det er stedvis slitasje på dører .

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad med wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin fra ca. 2008.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.
- Det er skjevheter, glipper m.m. på himlingsplater på bad.
- Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegger på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å fjerne løse og skadde fliser og fuger, samt kontrollere underlaget for eventuelle skader. Deretter bør overflatene bygges opp på nytt med korrekt oppbygning og materialvalg i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende fuktskader må utbedres før ny montering.
- Tetting rundt rør bør gjøres.

Det er sprekker, skader og løse fliser på vegger, det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Det er ingen synlig membran ved sluk eller dørterskel. Dette bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speil i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer/utskiftinger kan vurderes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Avtrekksvifte fra rommet er ikke festet skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Vifte bør festes.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator fra ca. 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje/skader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftinger av innredning med skader må påregnes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator fra ca. 2008, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre vannrør i kobber, og noe nyere galvaniserte vannrør.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av type eldre støpejernsrør, og noe nyere plastrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er i tillegg naturlig avtrekk til ventilasjonskanal på kjøkken. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er bereder fra ca. 2008, plassert oppunder himling på bad. Det er ikke mulig å inspisere bereder skikkelig, da den er delvis skjult bak himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med noe nyere stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer.
Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på el-anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det er løse/skjevheter på stikkontakter, det er slitasje på brytere, det mangler deksel på strømførende skinne i sikringsskap, det er flere åpninger/hull inn til sikringsskap m.m.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• Utbedringer/utskiftinger må påregnes.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tilstandsrapport

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det er løse/skjevheter på stikkontakter, det er slitasje på brytere, det mangler deksel på strømførende skinne i sikringsskap, det er flere åpninger/hull inn til sikringsskap m.m.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• Utbedringer/utskiftinger må påregnes.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4		4			4
1 Etasje	84			84	7		84
Loft						9	9
SUM	**84**	**4**			**7**	**9**	**97**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er flyttet på skillevegger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	852		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stasjonsveien 47 B

Hjemmelshaver
Kaur Sarab Preet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Holmen.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sicilie Knudsen Tveøy	9578-5992-4-2197775	2026-08-26 10:34:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. aug. 2026

Oppdragsnummer
22-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stasjonsveien 47B, 0771 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Sarab Preet Kaur BO under offentlig skifte ved Advokat Sicilie Tveøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Sarab Preet Kaur dødsbo under offentlig skifte

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Sarab Preet Kaur

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen selges i offentlig dødsbo. Boet har ingen kunnskap overhodet om noen forhold ved eiendommen. Kjøper oppfordres til å gjøre alle mulige undersøkelser i anledning kjøpet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0133/26

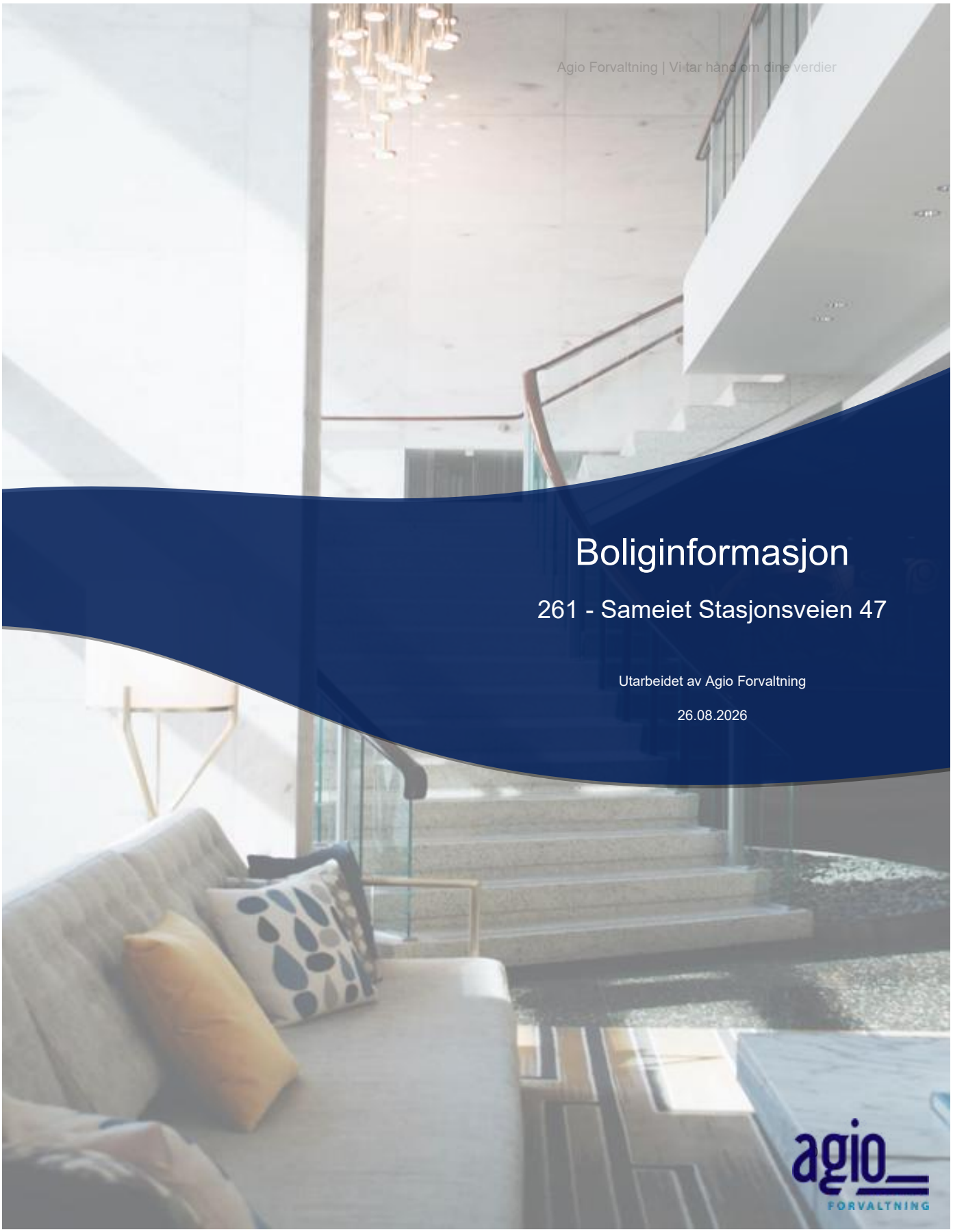
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sicilie Knudsen Tveøy	**2026-08-26**

Identifikasjon

Sicilie Knudsen Tveøy

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



Boliginformasjon

261 - Sameiet Stasjonsveien 47

Utarbeidet av Agio Forvaltning

26.08.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	22-0133/26
Vår ref.:	BO-2026-261-003
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	26.08.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«22-0133/26»* på andel/seksjon nummer 3 i 261 - Sameiet Stasjonsveien 47 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	261 - Sameiet Stasjonsveien 47
Org.nr.:	975503941
Seksjons-/andelsnr.:	003
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	852/27/003
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Malene Grimsgaard
Styrets epost:	Stasjonsveien47@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP931746.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Stasjonsveien 47B, 0771 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Patpatia, Sareb Preet Kaur
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	85
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnader renter	640,60
Kapitalkostnader avdrag	614,85
Andel felleskostnader	5 097,93
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**6 353,38**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 26.08.2026: **kr. 47 362,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1636.57.19458 DNB
Geldende rente:	6,45 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	121 744,78
Lånetype:	Serielån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	01.12.2042
Lånets saldo:	1 650 000,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 26.08.2026:	**kr. 121 744,78**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	125 675
Andel formue pr. 31.12.2025:	83 806

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



DOKUMENTSAMLING

FOR

SAMEIET
STASJONSVEIEN 47

Innhold:

Vedtekter for sameiet

Husordensregler

Regler for fellesvaskeri

Behandlingsregler for utleie mv

À jour pr 3. april 2006

Vedtekter

for

Sameiet Stasjonsveien 47

(vedtatt i konstituerende møte den 16. oktober 1984)
(sist endret i sameiermøte den 28.mars 2006)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Stasjonsveien 47.

§ 2

Formålet er å ivareta felles interesser for eierne av eierseksjoner i eiendommen Stasjonsveien 47 i samsvar med lov om eierseksjoner av 4.mars 1983, herunder forstå nødvendig daglig drift av eiendommen, representere sameiet utad overfor eierne av naboeiendommer og offentlige myndigheter, administrere innbetalinger fra seksjonseierne til dekning av felles utgifter og utbetalinger til sameiets forbindelser og kreditorer samt disponere over tomt og annet fellesareal som ikke inngår i seksjoneringen, så som trappeganger, loft og kjeller med boder.

§3

Sameiet skal ledes av et styre bestående av 3 medlemmer, hvorav 1 velges til formann.
Sameiet forpliktes av styrets medlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 4

Sameiet kan ansette forretningsfører.

§ 5

Sameiets øverste organ er sameiermøtet hvor samtlige sameiere er medlemmer.
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

§ 6

Det ordinære sameiermøte skal avholdes innen april måneds utgang og:

a) behandle årsberetning fra styret
b) behandle og godkjenne årsregnskap
c) behandle andre saker nevnt i innkallingen
d) foreta valg av formann og styremedlemmer
e) foreta valg av revisor

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

§ 8

Innkalling til sameiermøte skjer med minst 14 dagers varsel.

§ 9

I sameiermøte treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves likevel 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) nyanskaffelser, forbedringer og vedlikehold som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

b) Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse

Videre kreves enstemmighet blant sameierne om vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller deler av den.

§ 10

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene, herunder eiendomsskatt og kommunale avgifter, forsikringspremier, vaktmestertjenester, renovasjon, forretningsførsel mv. samt felles vedlikehold. Utgifter til feieravgift, renovasjon, elektrisk strøm, TV-service, trappevask og snøbrøyting fordeles likt pr seksjon. Øvrige utgifter, herunder til vedlikehold fordeles i henhold til sameierbrøkene.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøkene.

§ 11

Sameiermøtet kan fastsette at det skal foretas årlige innbetalinger til et vedlikeholdsfond og i tilfelle hvor store innbetalingene skal være. Den innbyrdes størrelse av innbetalingene til vedlikeholdsfondet seksjonseierne i mellom skal fastsettes ut fra sameierbrøkene.

§12

Til sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utsteder hver sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i vedkommende seksjon. Pantobligasjonens pålydende skal fastsettes av sameiermøte ut fra sameierbrøkene.

Pantobligasjonen skal ha prioritet i vedkommende seksjon foran enhver annen pengeheftelse.

§ 13

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

En seksjon skal likevel ikke kunne overdras til eller erverves av en bedrift, sammenslutning eller annen juridisk person uten samtykke fra sameiermøte i henhold til § 9, 2. ledd. Slikt samtykke kan ikke nektes i tilfelle hvor erververen tar sikte på å fremleie til en bestemt person eller dennes husstand for å sikre vedkommende varig bolig.

En seksjon kan ikke utleies til bedrift, sammenslutning eller annen juridisk person uten samtykke fra sameiets styre.

Sameiemøtet kan fastsette behandlingsregler for utleie eller fremleie av seksjoner.

§ 14

Dersom en seksjonseier vil foreta bygningsmessige endringer som etter bygningsloven eller kommunale vedtekter krever godkjennelse av bygningsmyndighetene, plikter vedkommende å foreta nødvendig anmeldelse til Oslo bygningskontroll etter at samtykke fra sameiets styre er innhentet. Samtykke fra styret kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 15

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

§ 16

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet søkes avgjort ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 17

For øvrig skal bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 4.mars 1983 være gjeldende.

HUSORDENSREGLER FOR STASJONSVEIEN 47

1.
Husets beboere skal opprettholde generell ro og orden i huset. Om natten (fra kl. 23.-07.00) skal det i alminnelighet være ro i leilighetene. Det er begrenset lydisolasjon som gjør det svært lytt mellom boenheter i sameiet. Støyende arbeid som banking og boring skal i prinsipp utføres på dagtid, for å unngå sjenanse for naboer. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke utføres senere enn kl. 21.00. pga. samme sak. Husk at lyden bære godt i huskonstruksjonen.

2.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for beboere. Dette gjelder også musikk og sangundervisning. Skiftelig samtykke må innhentes fra styret før slik aktivitet kan finne sted.

3.
Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets skriftlige tillatelse.

4.
Trappeoppganger, brannbalkonger, kjeller-og loftsganger og åpne fellesrom være ryddiggjort og skal ikke benyttes som oppbevaringssted for private eiendeler, slik som skotøy, skiutstyr etc. Alle husets fellesrom skal ryddes/rengjøres direkte etter bruk av beboeren, slik at det til enhver tid er klart for andre.

5.

Røyking eller annen luktsjenerende aktivitet skal utøves på en slik måte at dette ikke er til plage eller sjenansen for øvrige beboere. F.eks. røyking ut av vindu eller på balkong kan medføre at røyk trekker inn på øvrige beboeres leilighet.

6.
Avfall skal være forsvarlig innpakket i restavfallsposer før det legges i søppelkasser. Ved søppelkassene innenfor portene må ethvert spill og søl unngås. Vil man kvitte seg med hele pappkartonger i kassen for papirafall, må kartongen slås flat og rives opp i mindre, passende stykker slik at det blir plass til mer papiravfall. Kassene må ikke fylles opp for mye, slik at lokket blir stående oppe slik at dyr og skadedyr kommer til. Søppelkassene skal alltid være lukket. Det er ikke tillatt å hensette avfall på utsiden av søppelkassene – dette blir ikke fjernet av kommunen. Hensatte ting blir fjernet for eiers regning
.

7

Det anmodes om å ikke riste tepper, sengetøy etc. ut av vinduer

8.
Beboer og eier av leilighet plikter med jevne mellomrom (minst 2 ganger pr år) å kontrollere og rense sluk. Det må løende påses at det ikke spilles mye vann på gulv og vegger så skader oppstår på bygning og i andre leiligheter. Hver boenhet plikter å sørge montering og funksjonell brannvarsling i egen boenhet. Denne varsler skal testes minst 1 gang pr. år. Eier plikter å følge forskrift om brannforebygging: Et godkjent slukkemiddel i boenheten; 6 kg pulverapparat ABC-pulver eller skum- eller vannapparat på minst 9 liter.

9.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gasser og væsker utover de gjeldende mengder oppgitt av DSB. Dette innebefatter for eksempel en meget begrenset mengde gass i propanflasker etc. Det henvises til 'Temaveiledning om bruk av farlige stoffer og væsker' på DSB.no

10.
Grilling med kull på balkongene er ikke tillatt. Heller ikke så nær huset at røyken kan genere andre beboere. Eventuell bruk av elektrisk- eller gassgrill må heller ikke være til sjenanse for andre beboere pga. feil plassering og plagsom matlukt, samt generelt tidspunkt for grilling.

11.
En bør vanligvis unngå å benytte badet om natten. Tapping av vann på bad og i andre kraner bør foregå med forsiktighet om natten.

12.
Det skal ikke gjensettes eller oppbevares gjenstander i åpent fellesrom på loft. Det skal ikke oppbevares lett antennelig og brannfarlige materialer i loftsboder og på loft. Loftet er en åpen konstruksjon som er spesielt utsatt ved brann. Samtlige beboere plikter å ta nødvendige forhåndsregler for å forhindre brann og bidra til tiltak som reduserer faren for spredning. Ved må lagres i egne boder kjelleren

13.
Stasjonsveien 47 har ingen ansatt vaktmester. Hver enkelt beboer har derfor et ansvar for husets mindre utbedringer og daglige vedlikehold. Ved feil og mangler i fellesrom og oppganger, så som lyspærer, dørlåser etc., kontaktes en i styret. Dog finnes det vanligvis et lite lager med nødvendige materialer som lysstoffrør i huset, slik at dette lett kan ordnes.

Når det gjelder faste viktige poster for vedlikehold, har vi satt bort dette og betaler for:
jevnlig trappevask og gressklipping i sommerhalvåret.
I vinterhalvåret er et firma ansvarlig betaler vi for snøryddingen. Skulle dette arbeidet ikke ha vært utført få timer etter snøfall anmodes beboerne om å være med på å skaffe fremkomstvei til de 2 inngangsdørene. Dette gjelder også nødvendig sandstrøing.

Det avholdes dugnad hver vår og høst, og alle beboere anmodes om å møte opp dersom de er fysisk i stand til det.

14.
Når det ringer på ytterdøren, må dørtelefonen benyttes for å forsikre seg om at ikke uvedkommende slipper inn. Hver og en er ansvarlig for at den man eventuelt slipper inn i oppgangen også går ut igjen etter endt ærend. Ytterdøren skal alltid holdes låst. En henstiller til beboerne til å påse at ytterdørene låses når man kommer eller går.

15.

Det felles vaskeanlegget i kjelleren kan benyttes av beboere. Det er utarbeidet egne regler for bruke av fellesvaskeriet, som følger vedlagt disse husordensregler.

16.
Husets styre har som en av sine oppgaver å påse at de overnevnte regler etterfølges.

Nyinnflyttede i Stasjonsveien 47 bes henvende seg til en av styrets representanter, eller vår forretningsfører, dersom de har eventuelle spørsmål eller ønsker nærmere informasjon. Ved utleie av leilighet plikter eieren å informere leietager om sameiets husordensregler samt gi leietager egen kopi av reglene.

Oslo, 29.september 2019
STYRET

REGLER FOR FELLES VASKERI:

Bruk av vaskeriet:

Bruker SKAL skrive seg på listen på inngangsdøren (selv om vaskeriet er ledig samme dag).
Det skal stå **etternavn med tydelige BLOKKBOKSTAVER**. For leietagere: De bes sette inn **eier av lelighetens etternavn i BLOKKBOKSTAVER.**

Varmeovner i hovedrom og tørkerom skal slås av når vask er ferdig og tøy er tørt slik at det ikke brukes strøm unødig.

Når vasken er tørr skal den tas ned og fjernes omgående.
Dette gjelder både i tørketrommel, tørkerom og eventuelle andre steder i felles vaskeriet.
Dersom vasken ikke blir tørr samme dag, må den hentes dagen etter.
Det skal ikke forekomme at tørt tøy blir liggende/hengende lenger enn nødvendig, selv om vaskeriet i utgangspunket er ledig. Dersom bruker vet at vasken ikke vil bli hentet, må den henges opp i egen leilighet eller på loftet, hvor det også finnes tørkesnorer. Dette punkt **skal** følges, slik at vårt felles vaskeri til enhver tid er klart til bruk for nestemann.

Felles vaskeriet må holdes rent av brukere:
Alle brukere bes derfor bruke kost- og feiebrettet som står klart, ta en runde når de allikevel bruker vaskemaskinen. På den måten blir det feid jevnlig og vi unngår at det bygger seg opp med støv etc i fellesvaskeriet.

Vaskeriet skal med jevne mellomrom også spyles rent. Slange ligger i utslagskum og stor kost står i hjørnet ved maskinen. Brukere anmodes å gjøre dette når det er nødvendig.

Betalingssatser og myntautomater:
Bruk av felles vaskerianlegg er ikke inkludert i faste utgifter, det er derfor en direkte avgift for bruken av dette fellesrom:

Vaskemaskin: Myntautomaten er plassert i skap ute i gangen mellom A-B oppgangene.
Myntinnkast er kr 5,-. Det koster ca. Kr 10-15 per vask, avhengig av grader.

Tørketrommel: Myntautomat på veggen i vaskerommet, innkast er kr 5-10 avhengig av tørketid.

Vi henstiller til slutt alle brukere å respektere reglene, slik at vaskeriet holdes rent og ryddig til enhver tid.

Oslo, 17.09.2019
styret Stasjonsveien 47

SAMEIET STASJONSVEIEN 47

BEHANDLINGSREGLER VED UTLEIE OG FREMLEIE AV SEKSJONER

1. Før avtale om utleie inngås, skal seksjonseier gi melding til forretningsfører med opplysning om leietakeren/leietakerenes navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om leietaker ønsker å holde husdyr. Evt husdyrhold skal i hvert enkelt tilfelle omsøkes, og behandles av styret, jfr husordensreglene. Seksjonseier skal ellers på anmodning gi de opplysninger som styret finner kan ha betydning for leieforholdet.

   Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med ett eller flere styremedlemmer, eller den/de person(er) som styret har utpekt. Varsel om slikt møte skal gis seksjonseier senest 1 uke i forveien, men uten særskilt agenda. Seksjonseier kan, etter eget ønske, delta møtet. Det skal utarbeides referat som undertegnes av de tilstedeværende i møtet.

   På møtet skal gjennomgås det sentrale innhold i sameiets regelverk, og for øvrig andre orienteringer/spørsmål styret ønsker tatt opp.

2. Leiekontrakten seksjonseier benytter skal ha bestemmelse om at leietaker har gjennomgått og godtatt som bindende for seg det regelverk som gjelder for sameiet, herunder vedtekter, husorden, dette reglement samt evt øvrige bestemmelser.

3. Det påløper gebyr for seksjonseieren med kr 1.000 ved ny avtale om utleie (ikke forlengelser ift eksisterende leietager). Gebyret innkreves av sameiet, og skal bla dekke rydding som erfaringsmessig påløper ifm leietageres utflytting. Evt kostnader *utover dette* som påløper ifm nødvendig ryddig eller annet, innkreves fra seksjonseier.

4. Eventuelle klager på leietager skal rettes skriftlig til styret. Seksjonseier skal innen 3 uker etter mottatt melding om klagen ta kontakt med leietageren med sikte på aktivt å løse det forhold klagen gjelder. I tilfelle der omstendighetene taler for dette, kan styret kreve at seksjonseier benytter sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor leietageren. Styret skal underrettes om valg av sakkyndig.

5. Ved gjentatte eller nye klager etter at seksjonseier har kontaktet leietager etter ovennevnte bestemmelse, og som innebærer et vesentlig mislighold fra leietagers side, skal seksjonseier meddele leietageren varsel om heving av leieavtalen som fastsatt i husleieloven §9-9. I advarselen skal leietageren også meddeles at seksjonseieren kan blir nødt til å heve leieavtalen dersom misligholdet ikke opphører.

6. Dersom varsel om heving av leieavtalen ikke medfører opphør av misligholdet, skal seksjonseier uten ugrunnet opphold følge opp saken med relevante virkemidler. Herunder skal seksjonseier begjære tvangsfravikelse om ikke leietageren flytter frivillig. Sameiet vil bistå med nødvendige skriftlige og/eller muntlige opplysninger.

261 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET STASJONSVEIEN 47

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 975 503 941

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	952 012	931 063	939 348	826 626
Sum driftsinntekter		**952 012**	**931 063**	**939 348**	**826 626**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	15 000	15 000	21 000	50 000
Personalkostnader	2	2 115	-	2 961	7 050
Vedlikehold	3	104 976	74 094	-	647 183
Kabel-TV/Internett		140 254	132 602	138 600	107 916
Renhold		33 786	95 955	12 317	35 315
Energi og brensel	4	22 123	24 510	31 500	31 500
Andre driftskostnader	5	109 871	33 915	11 774	80 838
Forretningsførerhonorar		36 364	14 583	36 750	38 000
Konsulenthonorar	6	23 500	-	-	50 000
Andre avg. pliktige honorarer	6	-	35 438	-	-
Forsikring		4 312	215 859	115 210	113 360
Kommunale avgifter		176 761	208 983	219 685	245 109
Kontingenter		2 200	2 130	-	3 051
Sum driftskostnader		**671 262**	**853 069**	**589 797**	**1 409 322**
DRIFTSRESULTAT		**280 750**	**77 994**	**349 551**	**-582 696**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	13 983	9 824	969	15 367
Finanskostnader	8	110 841	118 538	-	104 180
Netto finansposter		**-96 858**	**-108 714**	**969**	**-88 813**
ÅRSRESULTAT		**183 892**	**-30 720**	**350 520**	**-671 509**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		183 892	-30 720		
Sum overføringer		**183 892**	**-30 720**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		238 899	213 094
Andre kortsiktige fordringer	9	155 889	123 412
Sum fordringer		**394 788**	**336 506**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	904 121	918 052
Sum omløpsmidler		**1 298 909**	**1 254 557**
SUM EIENDELER		**1 298 909**	**1 254 557**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11, 12	-418 307	-602 199
Sum egenkapital		**-418 307**	**-602 199**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 700 000	1 800 000
Sum langsiktig gjeld		**1 700 000**	**1 800 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 268	44 137
Annen kortsiktig gjeld	14	13 948	12 620
Sum kortsiktig gjeld		**17 216**	**56 756**
Sum gjeld		**1 717 216**	**1 856 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 298 909**	**1 254 557**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Malene Grimsgaard
Styreleder

Erik Hanseid
Styremedlem

Rune Nordal
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	939 372	930 782
Andre inntekter	12 640	281
Sum	**952 012**	**931 063**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	-
Sum	**17 115**	**15 000**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	29 201	33 411
VVS	16 391	-
Driftsmaterialer	544	-
Leie vaktmester	15 439	14 496
Annet vedlikehold	-	14 881
Vedlikehold uteareal	43 401	11 306
Sum	**104 976**	**74 094**

Note 4: Energi og brensel

Beskrivelse	2025	2024
Elektrisk energi	22 123	7 893
Fjernvarme	-	16 617
Sum	**22 123**	**24 510**

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	15 915	-
Verktøy, utstyr m.m.	2 443	-
Driftsmateriale	172	-
Programvare	-	1 908
Vakthold- og alarmtjenester	58 886	-
Skadedyrskontroll	14 878	14 043
HMS og internkontroll	4 688	5 250
Webside - drift	2 628	2 160
Øreavrunding	27	1 312
Bankgebyrer	2 233	4 047
Velferd	1 023	-
Andre kostnader	3 020	5 195
Brukerlisenser regnskap	3 958	-
Sum	**109 871**	**33 915**

Note 6: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	23 500	-
Juridisk bistand	-	35 438
Sum	**23 500**	**35 438**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	13 982	9 824
Purregebyr/renter beboere	1	-
Sum	**13 983**	**9 824**

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån 1636.57.19458 DNB	109 899	115 871
Purregebyr/renter leverandører	942	2 667
Sum	**110 841**	**118 538**

Note 9: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	-	-12 638
Periodiserte kostnader	155 889	136 050
Sum	**155 889**	**123 412**

Note 10: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	896 921	918 052
Skattetrekkskonto	7 200	-
Sum	**904 121**	**918 052**

Note 11: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-602 199
Tilført fra årsresultat	183 892
Egenkapital pr 31.12.2025	**-418 307**

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12.2025 har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 197 801
Endring egenkapital	183 892
Avdrag på lån	-100 000
Disponible midler pr 31.12.2025	**1 281 693**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 298 909	1 254 557
Kortsiktig gjeld	-17 216	-56 756
Sum disponible midler	**1 281 693**	**1 197 801**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - Lån 1636.57.19458 DNB

Type: Serielån

Rentesats: 6.25%

Gjenstående løpetid: 18 år og 4 mnd

Beregnet innfridd: 2042

Opprinnelig lånebeløp: 1 900 000

Opptaksår: 2022

Spesifikasjon 2240 - Lån 1636.57.19458 DNB	2025
IB 01.01.2025	1 800 000
Avdrag	-100 000
UB 31.12.2025	1 700 000
Nedbetalt i regnskapsåret	**100 000**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
261-1-001	82 639
261-1-002	81 163
261-1-003	125 434
261-1-004	98 872
261-1-005	123 958
261-1-006	82 639
261-1-007	81 163
261-1-008	125 434
261-1-009	98 872
261-1-010	123 958
261-1-011	82 639
261-1-012	81 163
261-1-013	125 434
261-1-014	98 872
261-1-015	123 958
261-1-016	82 639
261-1-017	81 163
Sum fellesgjeld	**1 700 000**

Note 14: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	9 024	9 529
Annen påløpt kostnad	4 924	3 091
Sum	**13 948**	**12 620**

Signering protokoll årsmøtet Stasjonsveien

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hanseid, Erik (15.08.1979), signert 12.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Loe, Malene Grimsgaard (20.06.1996), signert 12.06.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll Årsmøtet 2025
Sameiet Stasjonsveien 47 AS

Tid: 14. mai kl.17.00-18.00
Møtet ble avhold digitalt.

Følgende personer var til stede:

Jon Haakestad
Robert Johansen
Marlene Grimsgaard
Mats Lorentzen
Sylvia Spiewak
Rune Nordal (Styret)
Erik Hanseid (Styret)

SAK 1-25 **Innkalling, agenda og valg av roller**

1. Innkalling og agenda ble godkjent uten bemerkninger
2. Erik Hanseid valgt til referent og møteleder
3. Marlene Grimsgaard valgt til signering av protokoll sammen med møteleder

SAK 2-25 **Status fra styret**

Styret gjennomgikk og orienterte om aktiviteter gjennomført i foregående periode. I tillegg ble det omtalt planlagte aktiviteter fremover.

- Det besluttet å gå videre med å få utarbeidet en status for bygget med tanke på utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Styret i kommende periode vil presentere dette på ett senere møte. Det er ønskelig å benytte tilbudet via Huseierforeningen om en slik tilstandsrapport. I tillegg ble det kommentert behov for å utbedre piper mot vest, hvor murpusset faller av.
- Det er også ønskelig å få utarbeidet tiltaksplan for eventuell impregnering av tak for forlenget levetid
- Det er innhentet tilbud på sentralt varslingssystem for fellesarealer, inkluderende loff, kjeller og vaskerom. Initialt tilbud på 25.000 kroner for montering ble besluttet.

SAK 3-25 **Godkjennelse av årsregnskap 2024**

Sameiermøtet behandlet fremlagt årsregnskap. Årsregnskapet for 2024 ble godkjent slik det ble presentert. Underskuddet for året forklares med forfall på forsikring avvikende fra termin, samt økte utgifter i en overgangsperioden mellom gammel og ny forretningsfører.

SAK 4-25 **Budsjett 2025**

Budsjettforslaget ble presentert og gjennomgått.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hanseid, Erik (15.08.1979), 12.06.2025
- Loe, Malene Grimsgaard (20.06.1996), 12.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

SAK 5-25 **Fellesutgifter 2025**

Årsmøtet besluttet å øke fellesutgiftene med 10%. Formålet er å sikre tilstrekkelig inntekt til å ha positivt driftsresultat, samt rom for å begynne å bygge vedlikeholdsfond.
Vedtaket var enstemmig

SAK 6-25 **Valg av styret og fastsettelse av honorar**

Følgende personer ble valgt til å sitte i styret for perioden 2025-2026.

Marlene Grimsgaard (valgt til styreleder)
Rune Nordal
Erik Hanseid
Vara: Jon Haakestad

Det ble besluttet å videreføre honorarnivå fra foregående år, hvorpå styret selv fordeler mellom medlemmene

SAK 7-25 **Eventuelt**

Kom innspill på å gjøre utearealet i front av blokken mer tilgjengelig og penere gjennom å etablere en sittegruppe og sørge for beplanting. Årsmøtet var positiv til tiltaket og styret tar innspill på dette

I forbindelse med vedlikeholdsplan vurderes tiltak som vask av bygning og eventuelt utbedring av balkonger.

En beboer er plaget med fuglelopper som kommer inn i leilighet. Mener at dette stammer fra fuglereir under mønet. Styret bes om å utrede mulighet for å fjerne reir og hindre ny etablering ved montering av nødvendige stengsler

Alle beboere kan få tilgang til vår digitale styreplattform, hvor det er tilgang til ulike dokumenter og kontaktinfo. Dette nås ved å gå til https://agio.on.no hvor man etablerere en egen profil.

***

Ingen øvrige saker lå til behandling.
Møtet ble hevet kl. 18.00

Erik Hanseid
Styreleder

Marlene Grimsgaard
Valgt til å signere protokollen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hanseid, Erik (15.08.1979), 12.06.2025
- Loe, Malene Grimsgaard (20.06.1996), 12.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 16/10-1948 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På mptr.nr.

Gr.nr. 27 br.nr. 852

Tomt nr. 47 vei nr. Stasjonsveien

Eier: A/S Vestre Holmen Boligselskap v/o.r.sakf. E. W. Sillesen.

Anmelder: ark. Juell og Sheen, Niels Juelsgt. 64 B, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Ø. Dannes.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 27/5-1953 var der ikke noe lovstridig å bemerke ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 5/6-1953 vann- og kloakkvesenet 22/10-1951

Feiervesenet 16/11-1950 ~~xxxxxxxxxx~~ heiskontrollen

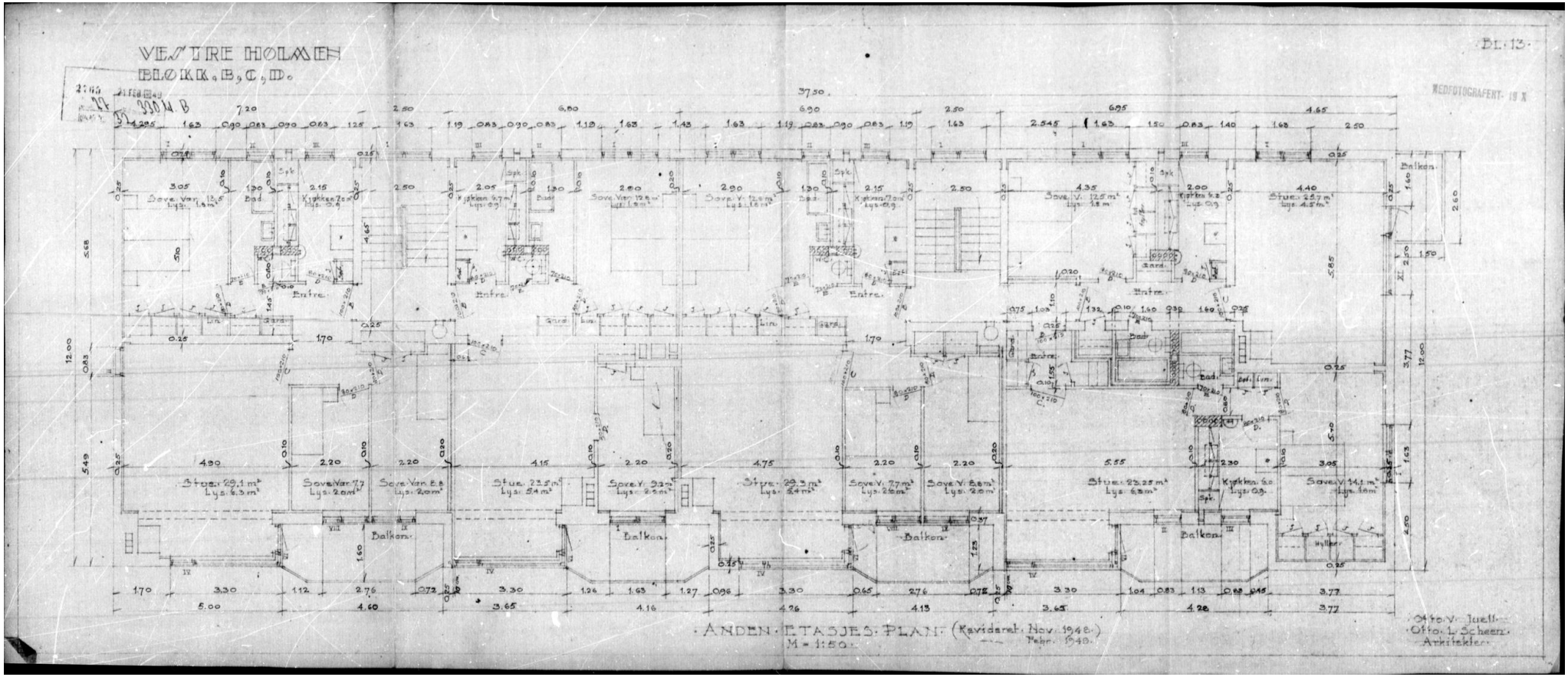
~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 22. juni 1953.

A. Gjerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, akeravd.

Skjema B. 23.


VESTRE HOLMEN
BLØKK A, B, C, D.
Bl. 13.
ANDEN ETASJES PLAN (Kvidaret Nov. 1948.)
Febr. 1949.
M = 1:50.
Otto V. Juell
Otto L. Scheen
Arkitekter

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538615
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 852.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 27, bnr. 852.

GNR. 27 BNR. 852

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.08.1949.

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

2021 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

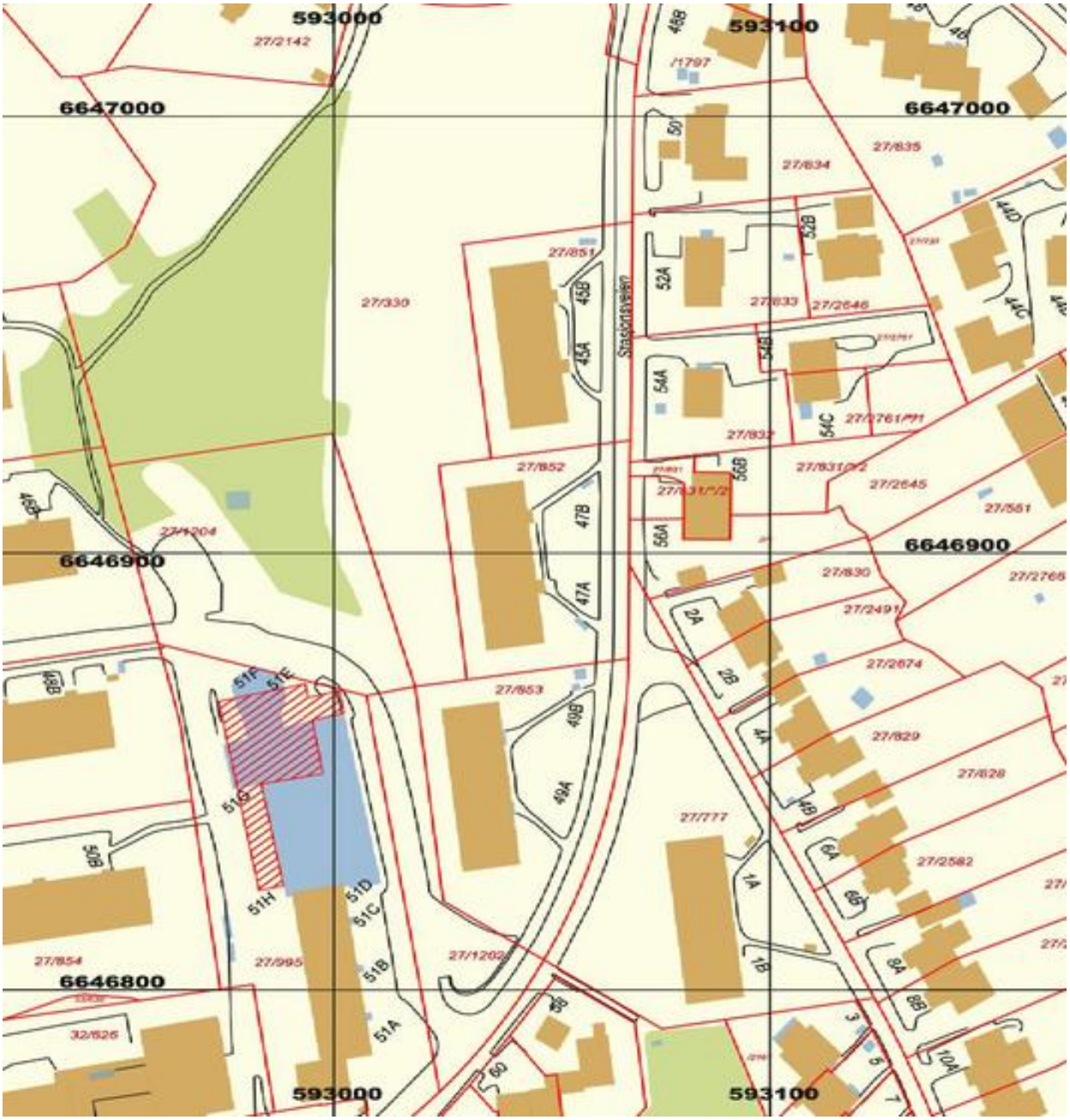
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-2929

Forslag til reguleringsplan for deler av Stasjonsveien på strekningen Lybekkveien - Arnebråtveien - Hemingveien - Holmen- kollveien og Holmenkollveien - Tråkka.

S-2929 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.09.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704744
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

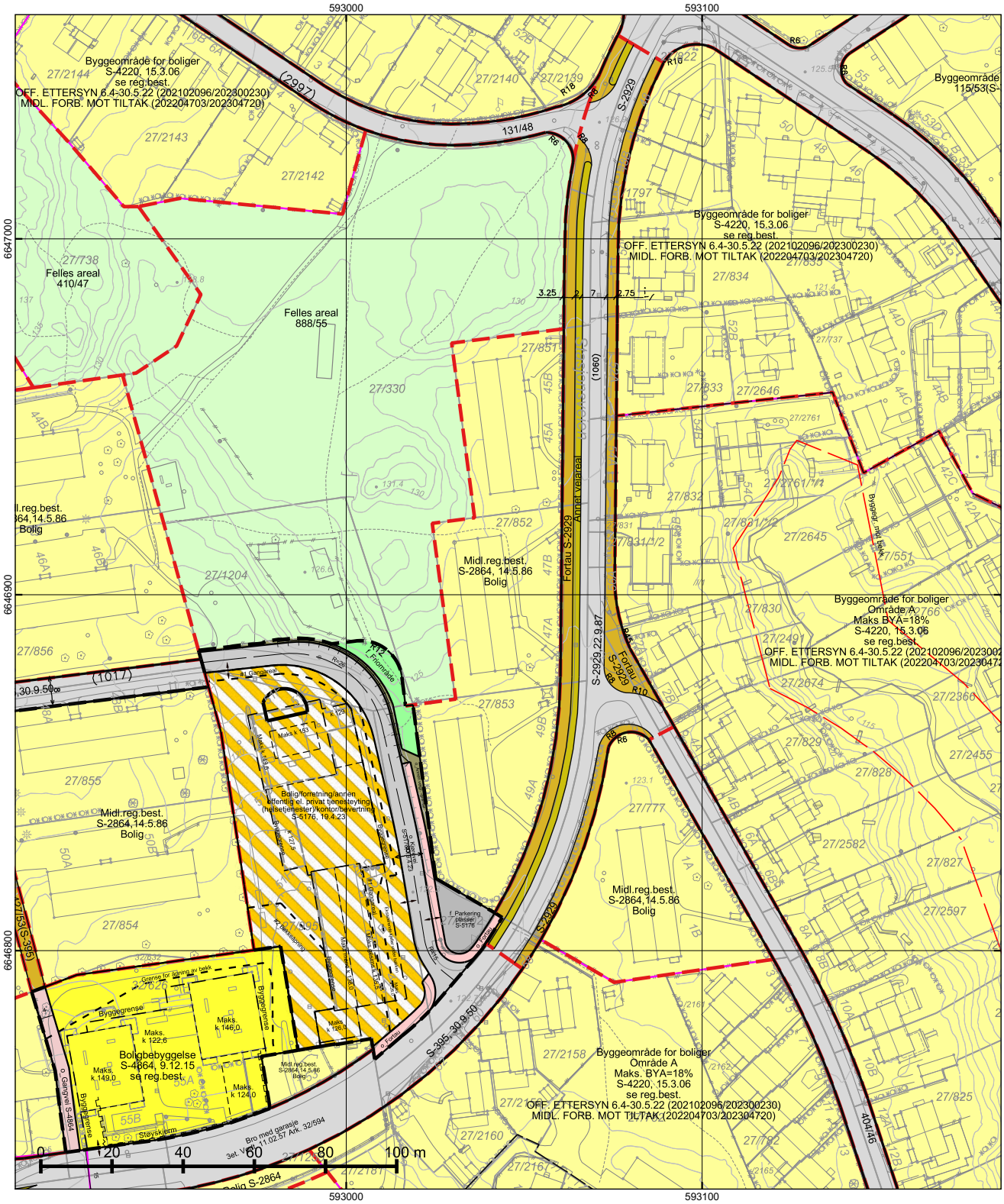
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

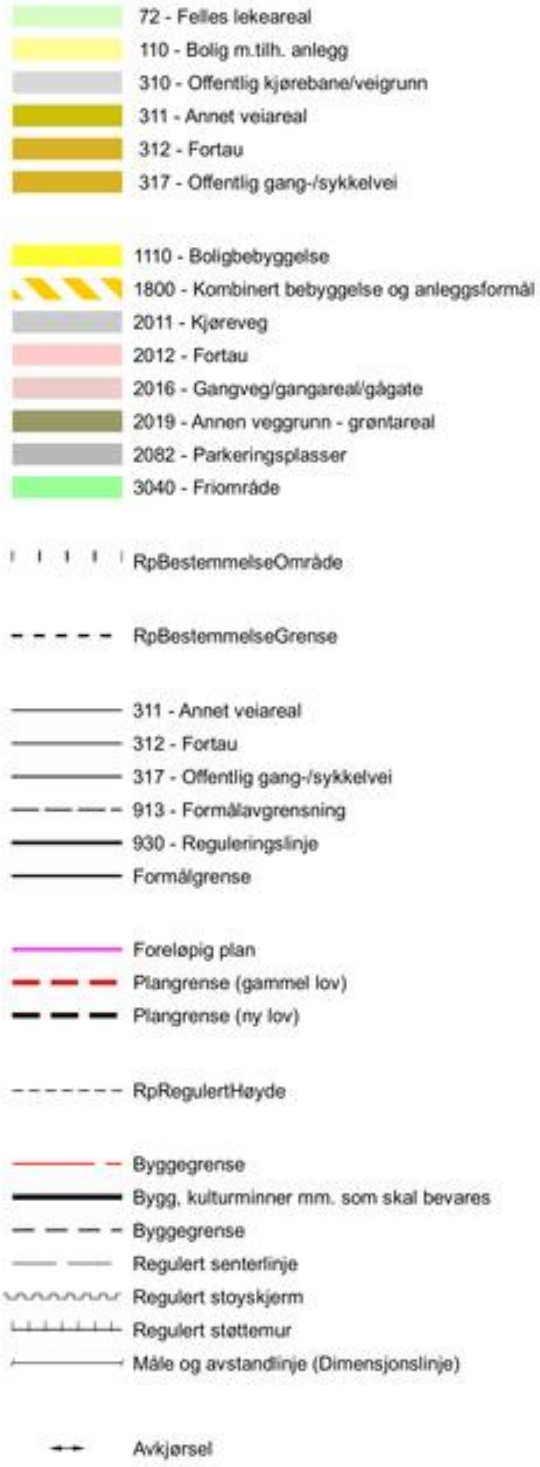
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

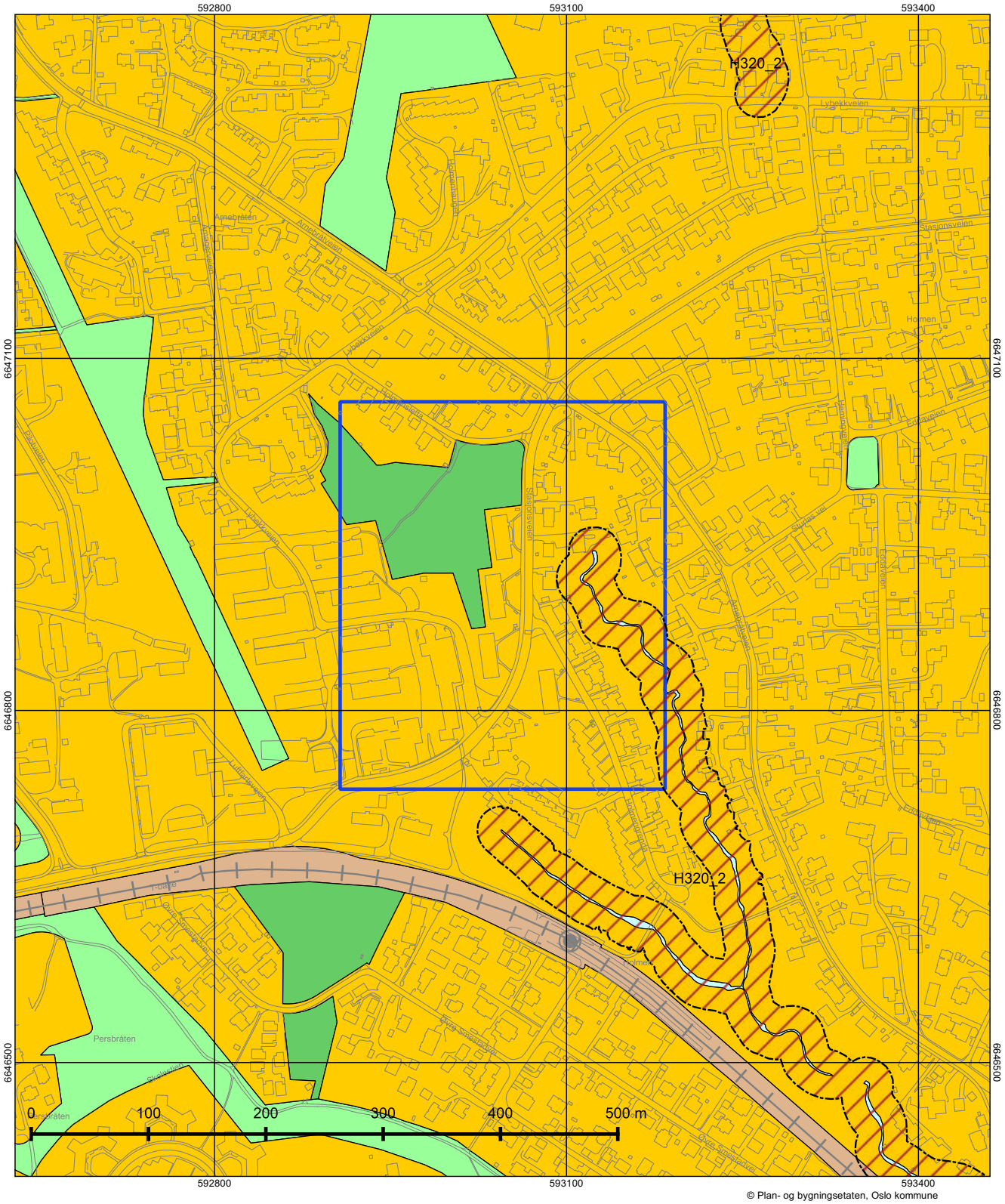
PlottID/Best.nr: 162147/ 86538615
Deres ref.:
Adresse: Stasjonsveien 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/852

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162147/86538615
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Gjenparten er riktig gjengivelse av begjæringen

Advokat John Elden

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat John Elden	Kongens gate 16 0153 Oslo 1	41 40 93

1. Eiendom	Gnr. 27	Bnr. 852	Fnr.	Kommune Oslo

DAGBOKFØRT
07.MAJ 85 025720

2. Hjemmelshaver

Navn: A/S Vestre Holmen Boligselskap nr. 2

Fødselsnummer:

BYSKRIVEREN I OSLO

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

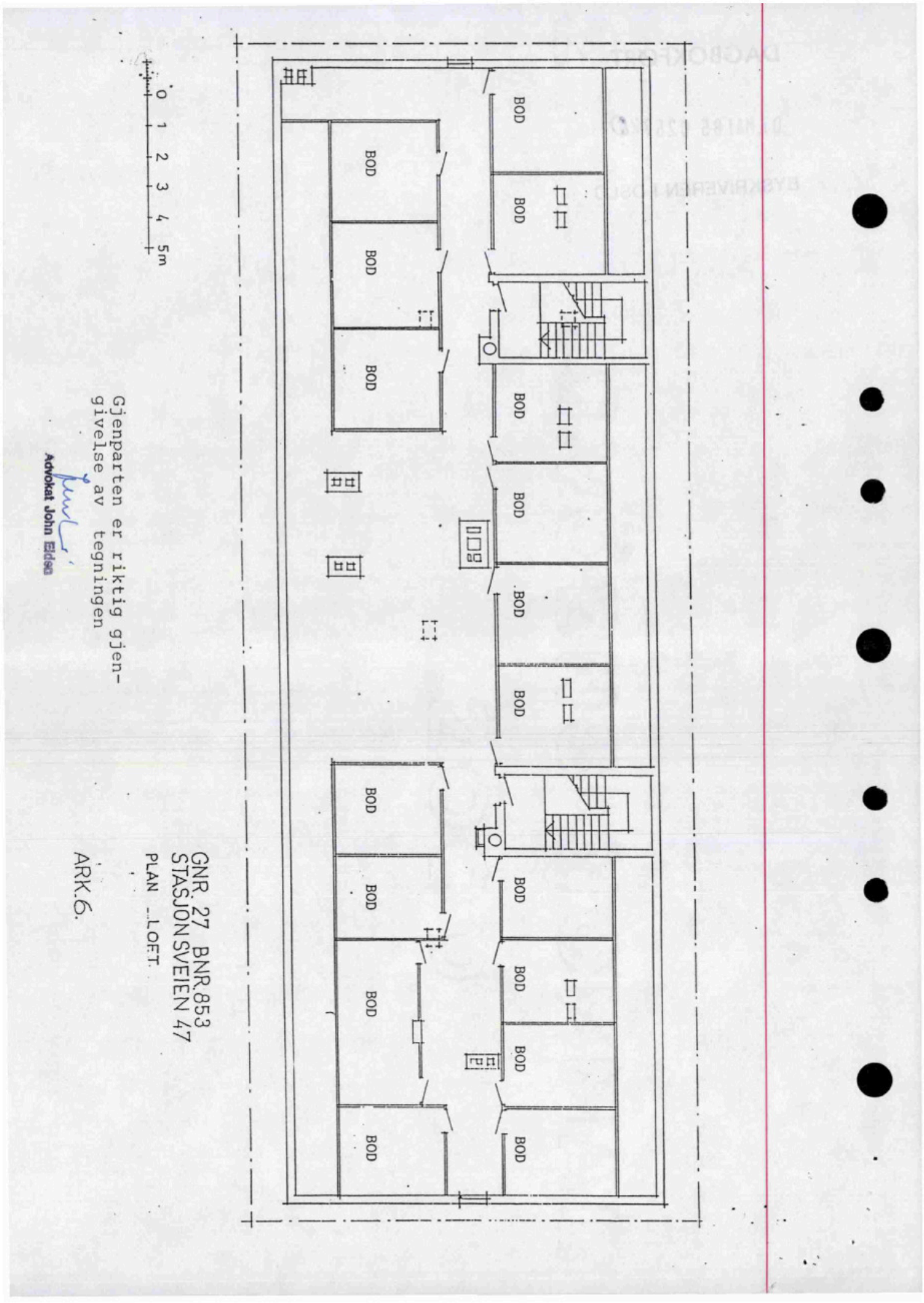
Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1 152	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	56	21		
2	"	55	22		
3	"	85	23		
4	"	67	24		
5	"	84	25		
6	"	56	26		
7	"	55	27		
8	"	85	28		
9	"	67	29		
10	"	84	30		
11	"	56	31		
12	"	55	32		
13	"	85	33		
14	"	67	34		
15	"	84	35		
16	"	56	36		
17	"	55	37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1 152	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 11.12.1984
Sted: OSLO
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: A/S VESTRE HOLMEN BOLIGSELSKAP NR 2
Trond Isdahl
Hanne Linnert

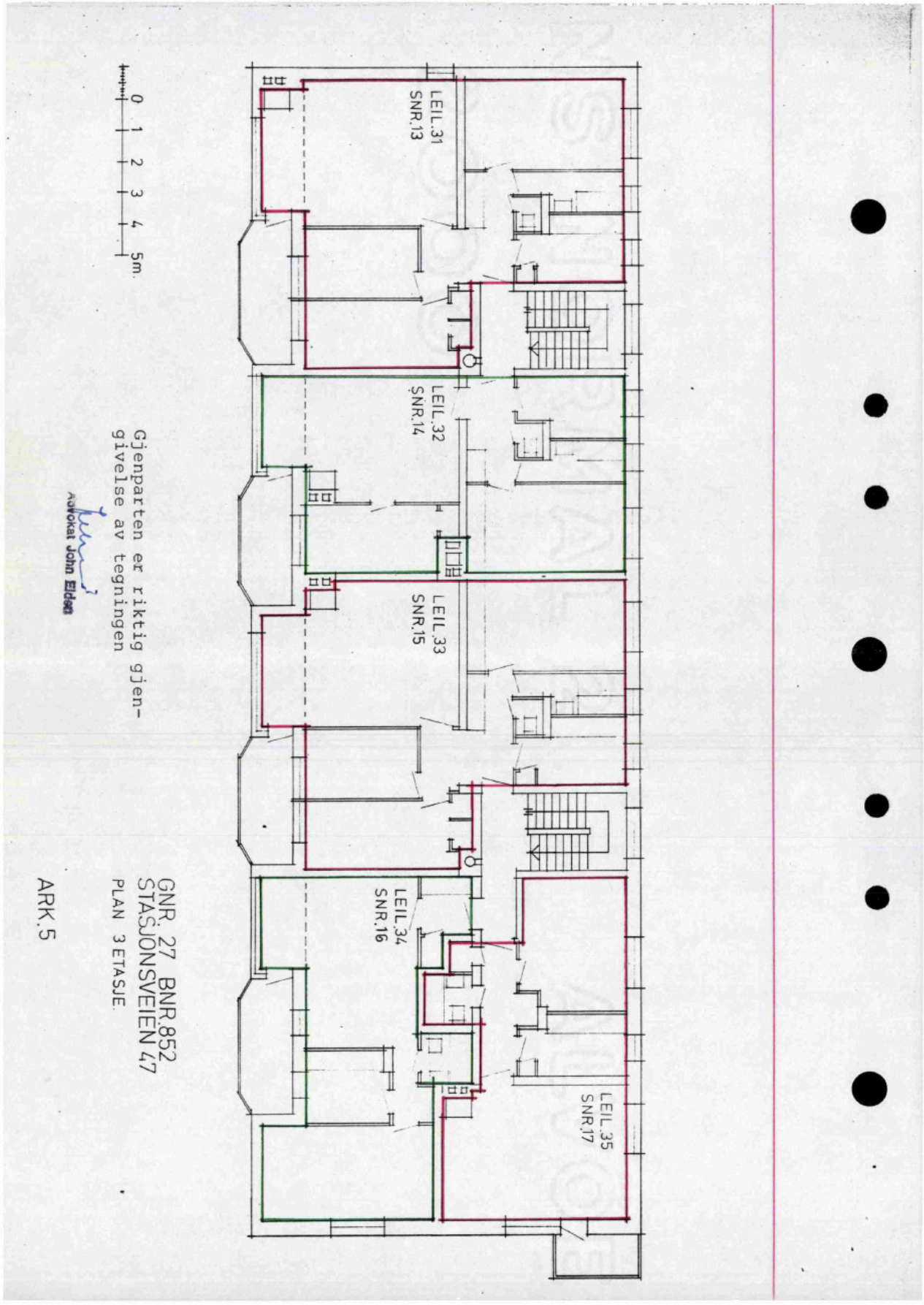
Tinglysingsstempel

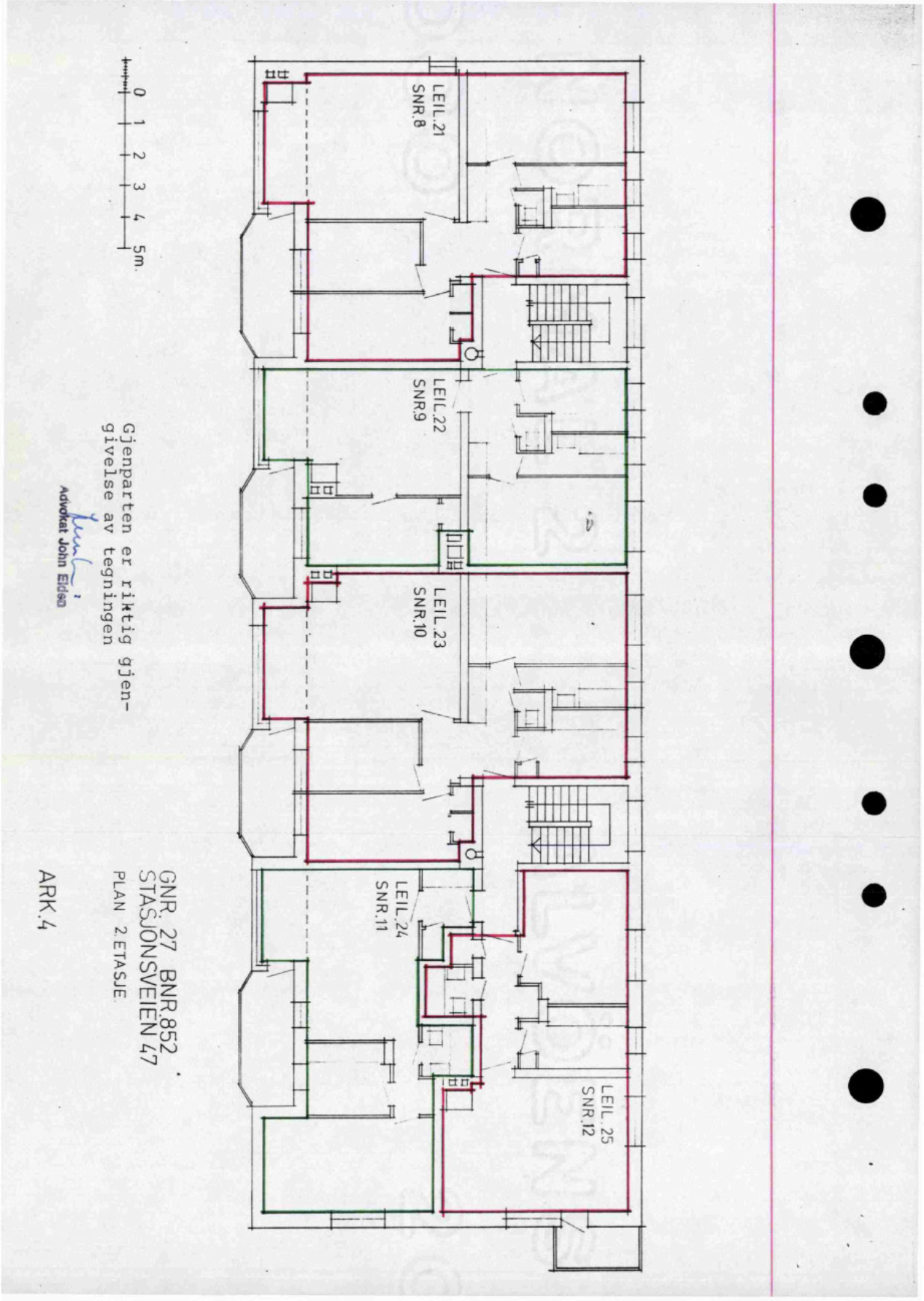

0 1 2 3 4 5m
BOD
GNR. 27 BNR.853
STASJONSVEIEN 47
PLAN LOFT.
ARK.6.
Gjenparten er riktig gjengivelse av tegningen
Advokat John Eidsa

DAGBOKFØRT

07.MAJ 85 025720

BYSKRIVEREN I OSLO


LEIL.31
SNR.13
LEIL.32
SNR.14
LEIL.33
SNR.15
LEIL.34
SNR.16
LEIL.35
SNR.17
0 1 2 3 4 5m.
Gjenparten er riktig gjengivelse av tegningen
Advokat John Elden
GNR. 27 BNR.852
STASJONSVEIEN 47
PLAN 3 ETASJE
ARK.5



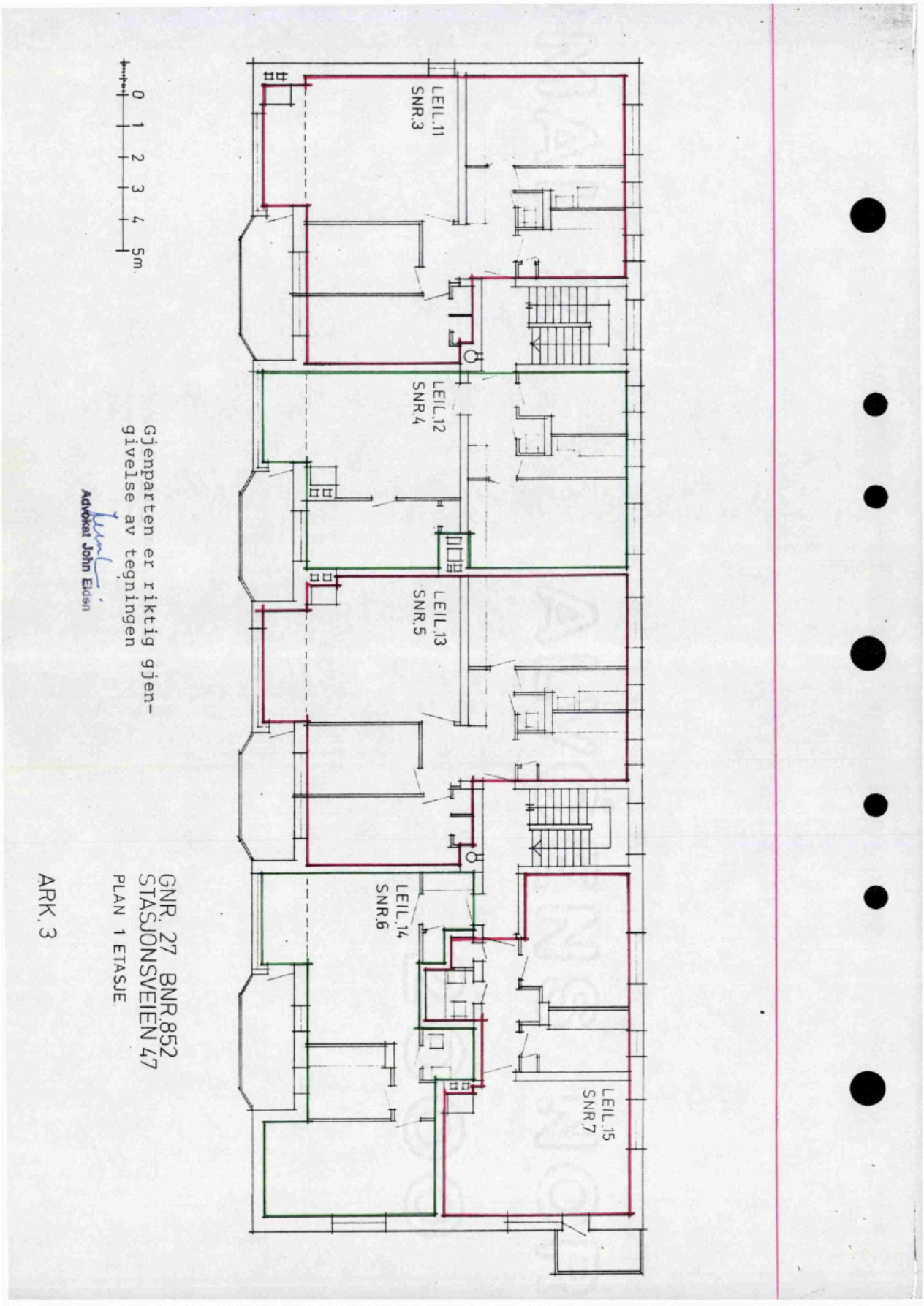
Gjenparten er riktig gjengivelse av tegningen

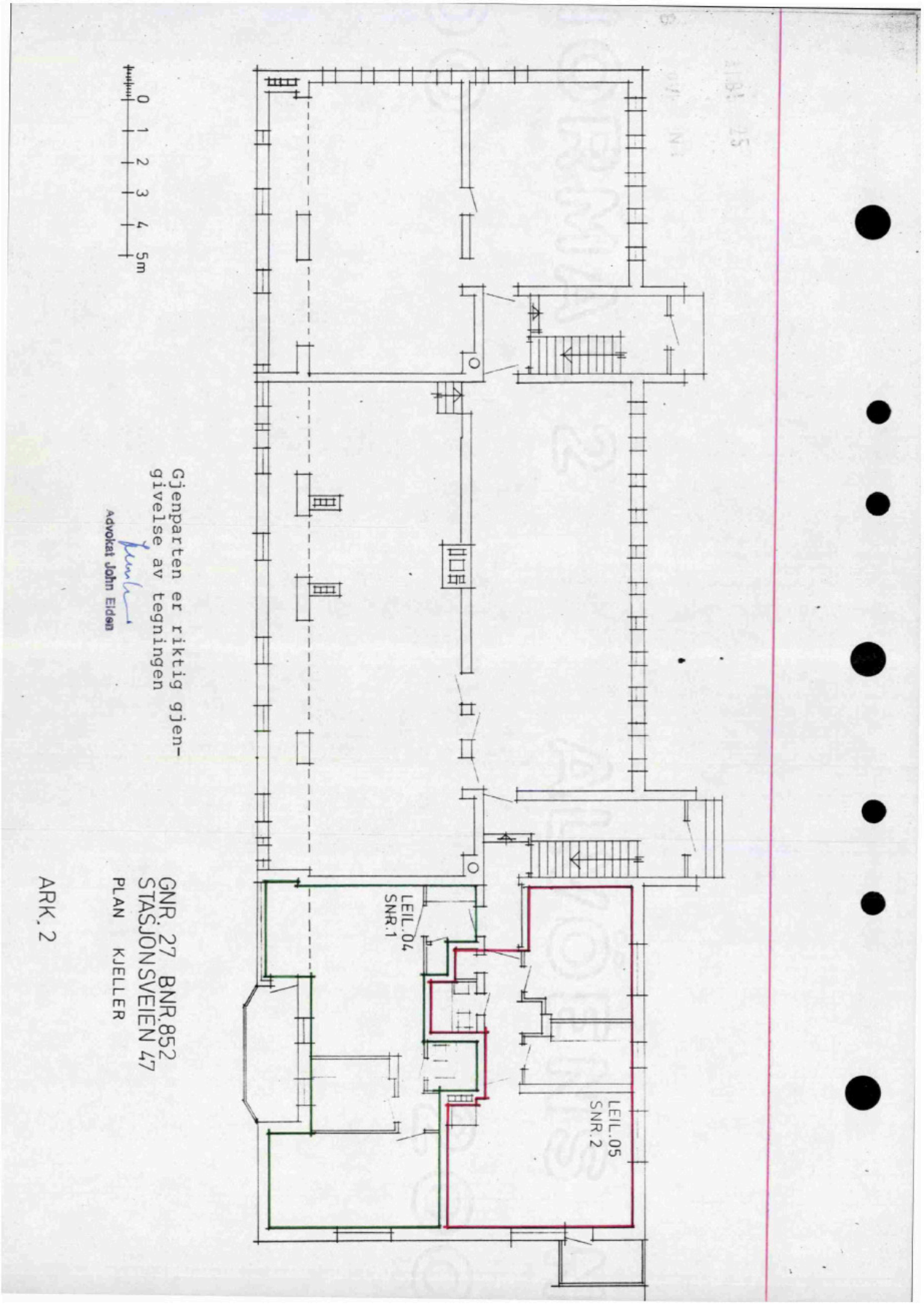
Advokat John Eidsø

GNR. 27 BNR.852
STASJONSVEIEN 47

PLAN 2.ETASJE

ARK.4


LEIL.11
SNR.3
LEIL.12
SNR.4
LEIL.13
SNR.5
LEIL.14
SNR.6
LEIL.15
SNR.7
0 1 2 3 4 5m
Gjenparten er riktig gjengivelse av tegningen
Advokat John Elden
GNR. 27 BNR.852
STASJONSVEIEN 47
PLAN 1 ETASJE
ARK. 3



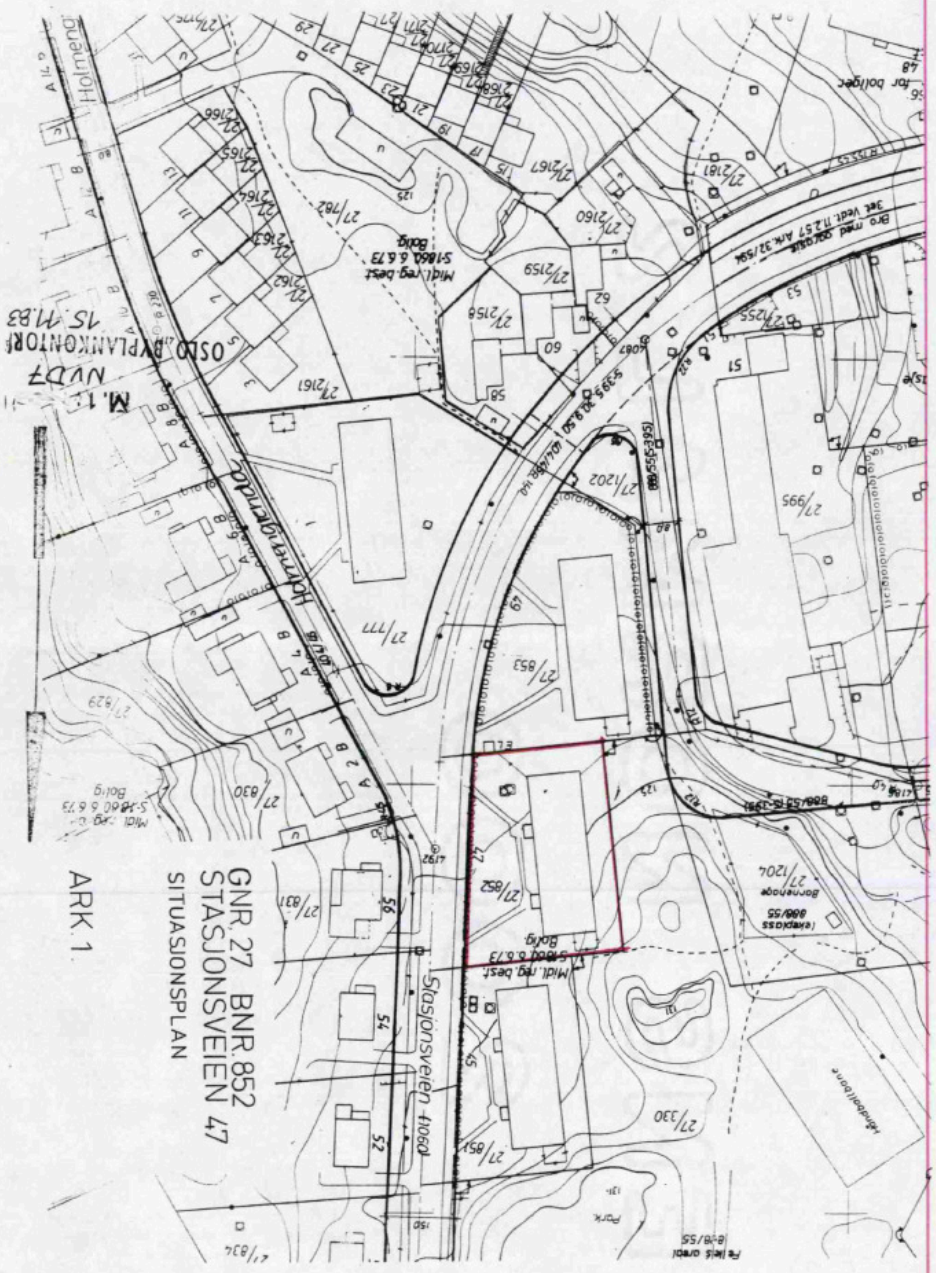
Gjenparten er riktig gjengivelse av tegningen

Advokat John Elden

GNR. 27 BNR.852
STASJONSVEIEN 47

PLAN KJELLER

ARK. 2



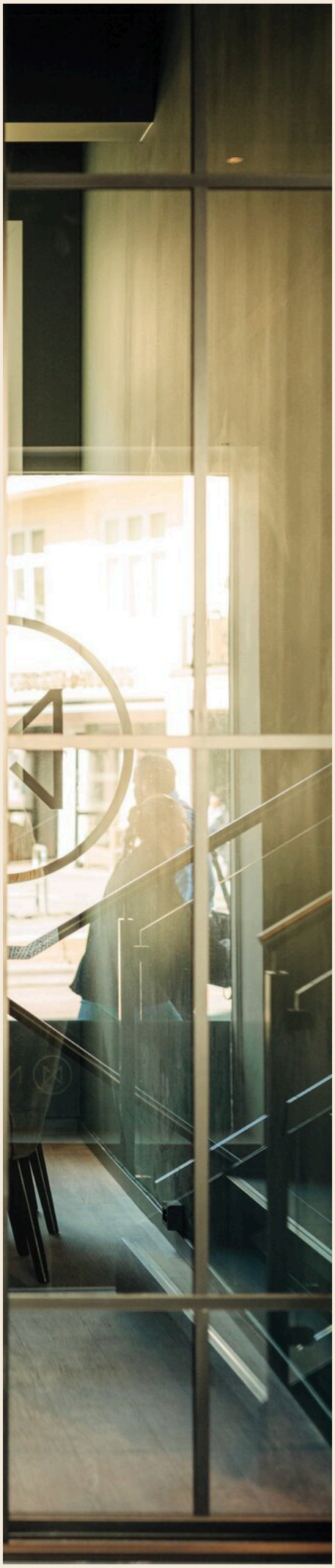
Gjenparten er riktig gjengivelse
av tegningen

Advokat John Eidan

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stasjonsveien 47B 0771 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 852, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Joakim Swartling
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
j.swartling@nordvikbolig.no
988 22 420



Erik Høyem
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575

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