NORDVIK

Fernanda Nissens gate 7A

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 7A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Egenerklæringsskjema
34	Vedlegg
53	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 2-roms med helt spesiell beliggenhet | Solrik balkong på 10kvm | Heis | Bygg fra 2014 | Sentralt og rolig |

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**135 130,-**
Totalpris	**5 485 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 107,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fernanda Nissens gate 7A - en lekker 2-roms fra 2014 med heis, stor balkong og fantastisk beliggenhet. Leiligheten er moderne med en fornuftig planløsning og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her bor du meget sentralt til med Akerselva og grøntområder som nærmeste nabo. Det er gangavstand til BI, dagligvarehandel, offentlig kommunikasjon og Storo.

Høydepunkter:
* Solrik balkong på 10kvm med fantastisk utsyn mot Akerselva og grøntområder
* Bygg fra 2014
* God standard
* Arealeffektiv planløsning
* Lave felleskostnader (fyring inkludert)
* Stor, innvendig bod
* Heis i bygget
* Store vindusflater
* Vannbåren og balansert ventilasjon
* Gangavstand til BI, dagligvarehandel, offentlig kommunikasjon og Storo

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm







Leiligheten ligger i byggets 2.etg og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bod og bad.





Åpen og sosial stue-kjøkkenløsning.








Fra stue har du
adkomst til
leilighetens soverom.







I leiligheten er det en stor og praktisk innvendig bod med mye lagringsplass.

Lys og moderne bad av meget god størrelse.





Downlights og varme i gulv.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Velkommen inn! Gangen er av god størrelse med skyvedørsgarderobe.





661425414506

Det er heis i bygget.











Nydalen byr på kafeer, restauranter, treningssentre og fine turmuligheter langs Akerselva.

Fra leiligheten er det 5 minutters gange til Handelshøyskolen BI.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0104/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 7A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 126, snr 75 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Støme Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 498 130,- (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.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entre / gang, bad / vaskerom, soverom, stue / kjøkken, teknisk rom / bod
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 10 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2.etg: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, teknisk rom/bod.
Kjellerbod på 5kvm.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med få trapper fra gateplan. Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom og bod/teknisk rom. Det er åpen kjøkkenløsning mot stue, med utgang til balkong fra stuen. Soverommet er av såkalt «laila»-løsning, med to dører for optimal plassutnyttelse. Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller som gir gode lagringsmuligheter. Overflatene fremstår med lite slitasje.

Vellholdt leilighet som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdelene.

INNVENDIG
Innvendig er det trestavs parkett på alle gulv, med fliser på bad. Veggene har malte plater, med fliser på bad. Innvendige tak består av malte betongelementer, med nedsenket himling i entré, teknisk rom og bad. Etasjeskiller er utført i betong. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i

jern. Boligen har glatte, malte dørblad. Det er skyvedører i samme utførelse til soverom. Fra gang til stue er det dør med glassfelt.

VÅTROM
Badet er fra byggeår, og byggeteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen. På veggene er det fliser og malt himling. Det er dimbare spotter samt belysning over speil som lyskilde. På gulvet er det lagt fliser i format 20 x 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Rommet har skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN
Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Marbodal. Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt betonghimling, med belysning under overskap som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det stående fliser. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekranen er lokalisert. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har sentralt balansert ventilasjonsanlegg. Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Hovedsikring er på 4 x 10 A (Cu).

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner, vannledninger.
- Våtrom, sanitærutstyr og innredning.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ref. Takstrapport fra Takstmann MNTF i forbindelse med salg av boligen april 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport av april 2026 fra takstmann MNTF EK takst AS

Byggemåte
Bygningen er antatt fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Vinduer med 3-lags isolerglass. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg eller folie. Yttervegger er oppført i betong/murverk. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags pressglass. Sydvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon med trelemmer på betongdekke.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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
Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Eier har ikke bodd i leiligheten selv og har derfor ikke kjennskap til energiforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 107,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme 437,-
Felleskostnader 1 420,-(kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring m.m)
Bredbånd 250,-

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

- Årlig bygningsforsikring: ink i felleskostnader
- Internett 250,- pr. mnd. ink i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 148 329,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 593 314,- 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 10.000.000, 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 Elvelunden, orgnr. 914485126

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Elvelunden med adresse Fernanda Nissens gate 5-7 og organisasjonsnummer 914485126.

Sameiet er et eierseksjonssameie som omfatter eiendommen gnr. 77 bnr. 126 i Oslo kommune med påstående bygninger. Eiendommen er seksjonert i 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjekjeller). Næringsseksjonen omfatter 72 parkeringsplasser. Bruksenheten for bolig består av bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal og sportsbod i underetasje i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 26. februar 2014. I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr. 77, bnr. 126 .

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

Vedlagt salgsoppgaven ligger innkalling og protokoll fra årsmøtet 2025.

Vedlikehold:
Foregående periode innebar større utbedringer på det tekniske anlegget. Dermed har denne perioden stort sett båret preg av standard vedlikehold uten store overraskelser. Det er imidlertid avdekket noe ubalanse i ventilasjonsanlegget. Dette medfører at noen beboere opplever dårlig kvalitet på ventilasjon og kjøkkenventilator.
Styret har arbeidet kontinuerlig med å utbedret dette, og har vært på flere beboerbesøk for å gjøre nødvendige justeringer. Alle justeringer blir gjort med serviceteknikker.

Vaktmester og renhold:
Tjenestene ble overtatt Majorservice sommeren 2024.

Svar fra styreleder vedr planer i sameiet:

"Det vil trolig bli fremmet en sak på årsmøte i juni om å øke fellesutgiftene med 10-15 % for å kunne møte framtidens vedlikeholdsbehov på en tryggere måte. Det er ikke gjort noe vedtak i styret eller sameiets årsmøte om denne økningen per i dag.

Det er ikke noe plan om opptak av fellesgjeld eller

kapitalinnskudd.

Det er punkter i vårt bygg som vi har sett er på utgående dato teknisk og vedlikeholdsmessing, men det er ikke noen konkret plan om utbedringer per idag."

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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
Det er ikke registrert låneopptak på dette sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 419,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet: Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 372 369,-. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. 724 979,-.

Oversikt over regnskap og budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal det tilstrebes at det ikke forekommer avføring på sameiets eiendom.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5436186

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 851 kvm (Eiertomt)

Eiet. 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 til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Nydalen, et av Oslos mest etterspurte og moderne områder. Her får du en fin kombinasjon av urbant byliv og nærhet til grønne omgivelser. Like i nærheten ligger Akerselva, med vakre turstier som egner seg perfekt for både gåturer, løpeturer og sykkelturer. Turveiene strekker seg både ned mot Grünerløkka og oppover mot Maridalen, og byr på mange hyggelige parker og oppholdsplasser underveis.

Nydalen har de siste årene utviklet seg til et levende byområde med et variert tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud. I gangavstand finner du både Nydalen Torg og Storo Storsenter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvare, vinmonopol, apotek og andre tjenester. Flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Coop Extra og Meny ligger også lett tilgjengelig i nærområdet.

For deg som er glad i trening og aktivitet, finnes det mange gode muligheter i området. Det er flere treningssentre i både Nydalen og på Storo, i tillegg til flotte forhold for utendørs trening langs Akerselva. Området har også flere parker og idrettsanlegg som passer for ulike aktiviteter.

Leiligheten ligger i kort avstand til BI, noe som gjør den spesielt attraktiv for studenter og ansatte. Det er også gode forbindelser til andre utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo på Blindern og OsloMet i sentrum. Kollektivtilbudet er svært godt, med kort vei til Nydalen T-banestasjon. Herfra går linje 4 og 5, som gir rask tilgang til blant annet Majorstuen, Nationaltheatret og Oslo sentrum. I tillegg finnes det flere bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Dette er en attraktiv beliggenhet i et moderne og dynamisk område, med nærhet til både natur, byliv, utdanningstilbud og gode transportmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.06.2015.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Offentlige planer:
Fernanda Nissens gate - opparbeidelse av felles avkjørsel
Saksnummer: 202508053

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/77/126/75:
11.06.1941 - Dokumentnr: 5949 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1943 - Dokumentnr: 3950 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1943 - Dokumentnr: 5342 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1943 - Dokumentnr: 9172 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1967 - Dokumentnr: 6739 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1967 - Dokumentnr: 6740 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1967 - Dokumentnr: 12174 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1983 - Dokumentnr: 10646 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 685991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesområde gangvei mellom Fernanda Nissensgt og friområde langs Akerselva skal være tilgjengelig for allmennheten.
Gjelder også senere utskilte parseller fra d.e.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2013 - Dokumentnr: 349808 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
Kristoffer Aamots godkjennes inntil i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498244 - Jordskifte
Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821150 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/7863

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 23 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (varierer) kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 925,- 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 20. april 2026

Megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fernanda Nissens gate 7A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 568 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 0.8 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 2.6 km

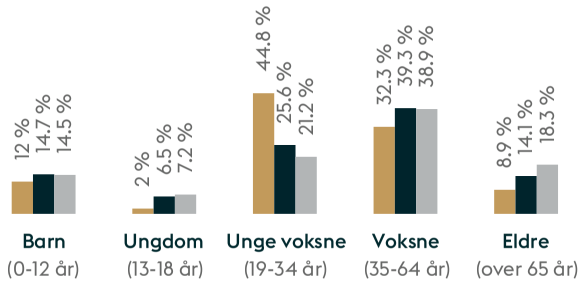
Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro	Linje 37, 51	5 min 0.3 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Lillohøyden FUS barnehage (2-5...	68 barn	2 min 0.2 km
Fernanda FUS barnehage (1-2 år...	54 barn	2 min 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	96 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	8 min
Bakkehaugen	13 min
Fitnesspoint Nydalen	5 min
Fresh Fitness Storo	6 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stig Lyder Støme	9578-5999-4-1314458	2026-04-15 11:18:38

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 7A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Støme Eiendom AS v/ Stig Lyder Støme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. februar 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Støme Eiendom AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5436186
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ref. Takstrapport fra Takstmann MNTF i forbindelse med salg av boligen april 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport av april 2026 fra takstmann MNTF EK takst AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0104/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stig Lyder Støme	**2026-04-15**

Identifikasjon

Stig Lyder Støme

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Fernanda Nissens gate 7 A, 0484 OSLO OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 126, snr. 75

Andelsnummer 00

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1759 **Eiendomsverdi ref nr:** LX1385

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Fernanda Nissens vei 7. som er sentralt plassert med gangavstand til Nydalen og Storo.
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en romslig balkong med utsikt mot park og Akerselva.
Det er parkett på gulv i oppholdsrom og slette, malte vegger.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Boligen har en arealeffektiv planløsning med åpen kjøkkenløsning og «laila»-løsning på soverommet.
Det er både intern og ekstern bod som sikrer gode lagringsmuligheter.
Leiligheten fremstår med normal god standard og lite slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg eller folie.
Yttervegger er oppført i betong/murverk.
Vinduer med 3-lags isolerglass.
Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Balkongdør med 3-lags pressglass.
Sydvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon med trelemmer på betongdekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det trestavs parkett på alle gulv, med fliser på bad.
Veggene har malte plater, med fliser på bad.
Innvendige tak består av malte betongelementer, med nedsenket himling i entré, teknisk rom og bad.
Etasjeskiller er utført i betong.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i jern.
Boligen har glatte, malte dørblad.
Det er skyvedører i samme utførelse til soverom.
Fra gang til stue er det dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår, og byggeteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.
På veggene er det fliser og malt himling. Det er dimbare spotter samt belysning over speil som lyskilde.
På gulvet er det lagt fliser i format 20 x 20 cm med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Rommet har skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken

Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Marbodal.
Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt betonghimling, med belysning under overskap som lyskilde.
Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det stående fliser.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekranen er lokalisert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har sentralt balansert ventilasjonsanlegg.
Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Hovedsikring er på 4 x 10 A (Cu).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

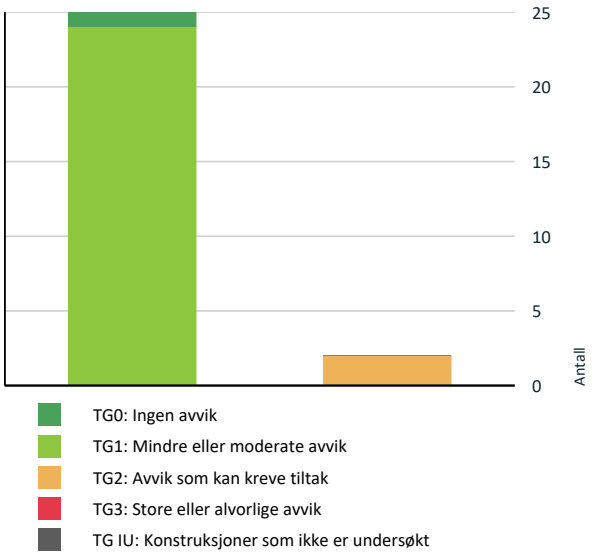
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.06.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med få trapper fra gateplan.
Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom og bod/teknisk rom. Det er åpen kjøkkenløsning mot stue, med utgang til balkong fra stuen.
Soverommet er av såkalt «laila»-løsning, med to dører for optimal plassutnyttelse.
Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller som gir gode lagringsmuligheter.
Overflatene fremstår med lite slitasje.

Vedlikehold
Vellholdt leilighet som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført med betong/murverk.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass med produksjosår 2013.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2013.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon med trelemmer på betongdekke.
Rekkverk i aluminium og glass. Balkongen har utvendig stikkontakt og belysning.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden er av typen gitterbod og fremstår som tørr og i god stand.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det trestavs parkett på alle gulv, med fliser på bad.
Veggene har malte plater, med fliser på bad.
Innvendige tak består av malte betongelementer, med nedsenket himling i entré, teknisk rom og bad.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og er ikke nærmere kommentert. Noe overflateoppussing må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved slik kontroll.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt 5 mm avvik over 2 meter, og totalt 8 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 4 mm avvik over 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer.
Det er skyvedører i samme utførelse til soverom.
Fra gang til stue er det dør med glassfelt.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og byggeteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning, utover ferdigattest.

Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser, og malt himling. Det er dimbare spotter samt belysning over speil som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format 20 x 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det vegghengte toalettet er av type med godkjent lekkasjesikring og vanntett kappe, som for eksempel SafetyBag eller tilsvarende.
Tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.

Tilstandsrapport









KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Marbodal.

Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt betonghimling, med belysning under overskap som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Bosch
Avtrekksvifte fra Franke

Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det stående fliser.

Vindu ved kjøkken/stue slipper inn rikelig med lys.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og er ikke nærmere kommentert.
Det er registrert enkelte merker på kjøkkenfronter.





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer.
Det er elektrisk gulvvarme på bad.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hovedsikring er på 4 x 10CU.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate til pelehoder.
Grunnmur av betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

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

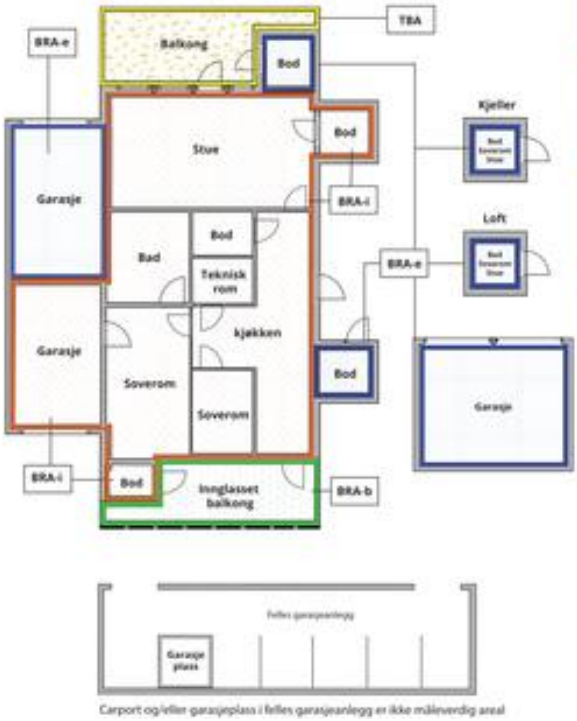
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	42			42	10
Kjeller		5		5	
SUM	**42**	**5**			**10**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, teknisk rom / bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Leiligheten er oppmålt til 41,52 kvm og avrundet til 42 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.06.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	126		75	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fernanda Nissens gate 7 A

Hjemmelshaver
Støme Eiendom AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
00

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen en moderne og levende bydel i Oslo. Området har de siste årene gjennomgått en omfattende utvikling og fremstår i dag som et urbant knutepunkt med et rikt tilbud av butikker, serveringssteder og tjenester.

Dagligvarehandel kan gjøres enkelt i nærheten med blant annet REMA 1000, KIWI og Meny. Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med over 130 butikker og spisesteder, ligger også rett i nærheten, sammen med Norges største IMAX-kino.

Torgbygget i Nydalen byr på et variert utvalg av servicetilbud, inkludert vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, bakeri, restauranter og kafeer. Lillo Gård ligger også i nærområdet, med et bredt spekter av fasiliteter.

I 2023 ble det arkitektoniske signalbygget Vertikal Nydalen åpnet langs Akerselva et nytt landemerke i området.
Akerselva bidrar til en unik og grønn atmosfære i bydelen, med turmuligheter både nordover til Maridalsvannet og Nordmarka, og sørover mot Bjørvika. Nydalsdammen, hvor det er mulighet for bading, ligger kun noen få minutters gange unna.

Familier med barn vil sette pris på at boligen tilhører skolekretsen for Fernanda Nissen skole, som ligger rett ved. I tillegg har beboere i sameiet fortrinnsrett til barnehageplass i FUS-barnehagen i området en stor fordel i et populært og voksende boligmiljø. Det er kort vei til Handelshøyskolen BI.

For den treningsinteresserte finnes både SATS Nydalen og SATS Storo, begge godt utstyrte og innen kort gangavstand fra boligen. Det finnes også treningssentre som EVO og Fresh Fitness i nærheten.

Nydalen fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med kort vei til T-bane, buss, trikk, tog og flybuss. Med hyppige avganger i flere retninger er det enkelt å komme seg rundt i byen og videre ut av Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Boligopplysninger:

Sameiet Elvelunden		**Vår ref.:**	2149/75
Fernanda Nissens gate 7 A		**Type:**	Boligsameie
0484 OSLO		**Eiere:**	Støme Eiendom
Organisasjonsnr:	914 485 126	**Seksjonsnr:**	75

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 107**

Felleskostnader:	Fjernvarme	437
	Felleskostnader	1 420
Tilleggsytelser:	Bredbånd	250

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunnhild Blostrupmoen
Adresse:	Fernanda Nissens gate 5 B
Postnr/-sted:	0484 OSLO
Telefon:	Mob.: 90176372
E-post:	styret.elvelunden@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	575
Annen formue:	17 419	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	75	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	77/126 - seksjon:75
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5436186

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2017	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

P-plassene kan leies ut, men seksjonseiere i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Eventuelt salg av pplasser kan kun skje til andre seksjonseiere. Ved salg og utleie av bolig og/eller garasjeplass skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører for utleie dekkes av seksjonseier.

Fjernvarme

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Bori.

Sameiet Elvelunden	**Vår ref.:**	2149/75
Fernanda Nissens gate 7 A	**Type:**	Boligsameie
0484 OSLO	**Eiere:**	Støme Eiendom

Organisasjonsnr: 914 485 126

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Elvelunden

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Bjølsenhjemmet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 177 500,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen andre saker.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Erik Telle (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Lise Nymoen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Barbro Renland Haugjord (2024-2026)

Styremedlem, Kristin Elisabeth Bonnevie (2024-2026)

Varamedlem, Tone Johanne Arneberg (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Tone Beate Windingstad (2023-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i sameiet for perioden 2025-2027.

Jo Håvard Vogt stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2025-2027.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 188 871**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	372 369	145 488
Tilbakeføring av avskrivning	45 679	47 145
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-252 372
Endringer i andre langsiktige poster	868 315	1 248 610
B. Endring arbeidskapital	**1 286 363**	**1 188 871**
C. Arbeidskapital	**2 475 234**	**1 188 871**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 791 348	1 430 045
Kortsiktiggjeld	-316 113	-241 174
C Arbeidskapital	**2 475 234**	**1 188 871**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Arbeidskapital per 01.01.2023: 1 408 827,-

Resultatregnskap 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 261 550	4 257 498	0	3 380 881
Sum leieinntekt		**4 261 550**	**4 257 498**	**0**	**3 380 881**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 600	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 600**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 263 150**	**4 257 498**	**0**	**3 380 881**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	24 393	22 601	0	25 030
Styrehonorar	3	173 000	160 289	0	177 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	45 679	47 145	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 251 482	1 316 032	0	1 370 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	788 189	417 387	0	818 000
Kommunale avgifter/renovasjon		319 504	277 787	0	335 780
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	28 038	8 448	0	27 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	23 530	6 260	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	562 645	1 125 836	0	520 000
Revisjonshonorar		19 553	6 250	0	11 000
Forretningsførerhonorar		130 250	89 588	0	135 000
Andre honorar	9	33 750	65 654	0	62 000
TV/bredbånd		334 547	318 768	0	345 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	404	0	0
Kontingenter og gaver		1 451	0	0	2 500
Forsikringer		214 379	249 444	0	253 000
Andre kostnader	10	21 168	12 866	0	14 000
Sum kostnad		**3 971 558**	**4 124 759**	**0**	**4 105 860**
Driftsresultat		**291 591**	**132 739**	**0**	**-724 979**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		80 778	13 128	0	0
Rentekostnad		0	379	0	0
Netto finansposter		**-80 778**	**-12 749**	**0**	**0**
Årsresultat		**372 369**	**145 488**	**0**	**-724 979**
Overført til/fra annen egenkapital		0	-70 155	0	0
Andre overføringer		0	215 643	0	0
Overført sameiekapital		372 369	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**372 369**	**145 488**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	159 548	205 227
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	868 315
Sum anleggsmidler		**159 548**	**1 073 542**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 239	0
Kundefordringer		1	26 218
Andre kortsiktige fordringer		14 165	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		101 526	50 840
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 665 418	1 351 987
Sum omløpsmidler		**2 791 348**	**1 430 045**
SUM EIENDELER		**2 950 896**	**2 503 587**

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		0	1 068 316
Annen egenkapital		2 634 782	1 194 097
Sum opptjent egenkapital		**2 634 782**	**2 262 413**
Sum egenkapital	**11**	**2 634 782**	**2 262 413**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 052	0
Leverandørgjeld		155 637	-18 121
Annen kortsiktig gjeld		158 425	259 295
Sum kortsiktig gjeld		**316 113**	**241 174**
Sum gjeld		**316 113**	**241 174**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 950 896**	**2 503 587**

Sted:_____ Dato:_____

Jo Håvard Andresen Vogt Styreleder	Kristin Elisabeth Bonnevie Styremedlem	Barbro Renland Haugjord Styremedlem
Erik Telle Styremedlem	Lise Nymoen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 874 816	2 874 816
3606 Leie Garasje	0	50 816
3609 Leie parkering	76 120	7 084
3614 A konto oppvarming	920 184	923 604
3618 Leietillegg strøm	45 430	56 178
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	345 000	345 000
Sum	**4 261 550**	**4 257 498**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 600	0
Sum	**1 600**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	24 393	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	22 601
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	173 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	160 289
Sum	**197 393**	**182 890**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Nødlys	Elbil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	101 750	267 945
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	101 750	267 945
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 140	118 007
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 610	149 938
Årets avskrivninger :	19 219	26 460
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	10

Sameiet består av 115 boligseksjoner på eiendommen gnr 77, bnr 126 i Oslo kommune. Tomt 6013 kvm
Sameiet er forsikret i If forsikring - Polisenr 5436186

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	206 930	116 465
6341 Brannalarm	133 765	0
6343 Serviceavtaler	85 526	0
6360 Annet renhold	18 750	0
6361 Fast renhold	66 969	142 495
6362 Skadedyrutryddelse	3 000	0
6364 Matteleie	33 358	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	63 849	63 781
6392 Containerleie/tømming	139 482	94 646
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 560	0
Sum	**788 189**	**417 387**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	28 038	8 448
Sum	**28 038**	**8 448**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	18 371	5 430
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	830
6552 Driftsmateriell	5 159	0
Sum	**23 530**	**6 260**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	51 967	45 775
6602 Vedlikehold VVS	57 403	156 597
6603 Vedlikehold elektro	72 875	15 615
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	47 241
6610 Andre vaktmestertjenester	7 036	0
6611 Vedlikehold heiser	184 710	246 654
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	13 153
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 328	140 235
6619 Dugnadsutbetaling	0	3 603
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 196	0
6648 Vedlikehold dører og porter	36 725	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	113 405	446 963
Sum	**562 645**	**1 125 836**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 082	0
6730 Teknisk honorar	0	37 375
6750 Vakthold	30 668	28 279
Sum	**33 750**	**65 654**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 569	0
7719 Møter, div. styret	2 582	1 608
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 893
7770 Betalingskostnader	620	8 367
7773 Omkostninger innkreving	2 827	0
7790 Andre kostnader	6 574	0
7792 Øredifferanse	-3	-2
Sum	**21 168**	**12 866**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 068 316	-1 068 316	0
Årets resultat	1 194 097	1 440 685	2 634 782
Sum opptjent egenkapital	**2 262 413**	**372 369**	**2 634 782**
Sum egenkapital	**2 262 413**	**372 369**	**2 634 782**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvelunden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvelunden

Styreleder	Jo Håvard Andresen Vogt (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Erik Telle (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Kristin Elisabeth Bonnevie (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Lise Nymoen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Barbro Renland Haugjord (sign.)	24.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Elvelunden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvelunden som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 2JYO5-JWU85-AWFVY-XZ4XL-7DGFR-F2H1D

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2JYO5-JWU85-AWFVY-XZ4XL-7DGFR-F2H1D

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-25 12:58:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2JYO5-JWU85-AWFVY-X24XL-7DGFR-F2H1D

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Elvelunden

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt
Styremedlem, Erik Telle
Styremedlem, Lise Nymoen
Styremedlem, Barbro Renland Haugjord
Styremedlem, Kristin Elisabeth Bonnevie
Varamedlem, Tone Johanne Arneberg
Varamedlem, Tone Beate Windingstad

Styret i Sameiet Elvelunden består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Elvelunden er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Elvelunden ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 914485126

Sameiet Elvelunden består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Elvelunden er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5436186. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulige farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet Elvelunden bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Jevnlig kontroll av Brann- og EL-anlegg (egenkontroll av styret og funksjonstest av

servicepartner)
- Jevnlig Tilstandskontroll av fellesområder som lekeplass og pergola.
- Årlig kontroll av heisanlegg utført av servicepartner.
- Årlig kontroll og service av energisentral
- Årlig kontroll og service av VVS-anlegg, halvårlig kontroll av sprinkler.
- Årlig egenkontroll av bygning.
- Sprukne varmebatterier som forsyner bod- og parkeringsarealer med varme. Utbedret av JM i 2024 (reklamasjon)
- Sprinkelanlegg og nytt glykolanlegg i parkeringsareal er utbedret for å imøtekomme gjeldende standard når bygget var nytt (reklamert inn til JM, utført av JM). Koblet opp mot brannsentral i 2025.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte i mai 2024 har styret hatt månedlige møter, med unntak av sommerferie i juli. Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

JM Norge

Styret har fulgt opp forliksavtalen som ble inngått den 18. august 2021. Arbeidet med å reparere sprekker i pussfasaden med oppstart våren 2022, ble ferdigstilt høsten 2024. JM skal iht. forliksavtalen sørge for at bygget er i forskriftsmessig stand iht. gjeldende brannkonsept. Det som har manglet er enkelte utbedringer på sprinkelanlegget og byggautomasjon i U1 og U2. JM har hatt flere besøk hos oss for å utbedre i løpet av 2024 og 2025, og nærmer seg ferdig.

Samarbeidet med JM Norge er fremdeles utfordrende, og krever mye purring og oppfølging. Styret holder fremdeles igjen midler iht. forliksavtalen, og er svært opptatt av at JM skal levere det som er avtalt før vi frigir disse midlene. JM-saken nærmer seg heldigvis slutten.

Vedlikehold

Foregående periode innebar større utbedringer på det tekniske anlegget. Dermed har denne perioden stort sett båret preg av standard vedlikehold uten store overraskelser. Vedlikeholdsavtalene sameiet har fungerer godt og dekker det meste som dukker opp av feil og mangler. Det er imidlertid avdekket noe ubalanse i ventilasjonsanlegget. Dette medfører at noen beboere opplever dårlig kvalitet på ventilasjon og kjøkkenventilator. Styret har arbeidet kontinuerlig med å utbedret dette, og har vært på flere beboerbesøk for å gjøre nødvendige justeringer. Alle justeringer blir gjort med serviceteknikker.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan av USBL som skal sikre et forutsigbart vedlikehold av sameiets bygningsdeler og elementer i en 10 års periode. I hovedsak er tiltak vurdert i forhold til tilstand avdekket på befaring, samt levetidsbetraktninger for de ulike bygningsdelene.

Det er utarbeidet en HMS-plan – Bevar-HMS – for styret som er et internkontrollsystem for sameiet. Denne planen er et hjelpemiddel for styret slik at sameiet blir driftet på en forsvarlig måte i forbindelse med HMS og funksjon.

Vaktmester og renhold

Tjenestene ble overtatt Majorservice sommeren 2024. Det har vært litt ekstra oppfølging i starten, og styret har hatt kontinuerlig oppfølging av avtalen for å sikre at det er god kvalitet på tjenestene. Dette har stort sett fungert bra.

Det er svært mange måker som trives langs Akerselva og på taket hos oss. Styret har forsøkt flere forskjellige metoder for å få dem på avstand med varierende hell. Styret har, med hjelp av Anticimex som arbeider med skadedyrkontroll, iverksatt tiltak på taket som skal forhindre måkene å lande og gjøre taket mindre attraktivt. Vi blir nok ikke kvitt måkene helt, men jobber for at de skal være minst mulig til bry for sameiet.

Dugnad

Dugnad ble utført 13. mai. Containere ble bestilt for felles og privat avfall. Takk for oppmøte.

Innbrudd og skader

Styret har ikke mottatt noen varsel om innbrudd i perioden.

Sjåførene til renovasjons-etaten har ved flere anledninger vært uforsiktige og fått sving på dunken slik at pergolaen ved avfalls-sjaktene har tatt skade. I tillegg har selve søppelsjakten tatt skade. Styret har opprettet en skadesak mot renovasjonsetaten og bedt om utbedring. Skadene på pergolaen vil bli utbedret.

Utleie

Styret har jobbet med å få en ajourført oversikt over alle utleie forhold i sameiet. Alle utleiere skal legge inn sine leietakere i Bonabo. Oversikten vi har i dag er god, men ikke komplett.

EL-bil-lading

Mer, som driftet anlegget tidligere, trakk seg ut av segmentet med borettslag i slutten av 2024. Wattif tok over driften på slutten av året. Med denne overgangen fikk vi lagt inn spot-pris på laderne, slik at vi får en mest mulig korrekt strømpris.

Regnskap 2024

Sameiet har et overskudd på kr 172 369,-

Vi havner godt innenfor budsjett med avsetninger til vårt vedlikeholdsfond.

Styret har valgt å disponere overskudd med kr 229 161,- til vedlikeholdsfond, 200 000 kr pluss renter for bankkonto vedlikeholdsfond 2023-2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 188 871**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	343 208	145 488
Tilbakeføring av avskrivning	45 679	47 145
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-252 372
Endringer i andre langsiktige poster	0	1 248 610
B. Endring arbeidskapital	**388 887**	**1 188 871**
C. Arbeidskapital	**1 577 758**	**1 188 871**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 893 872	1 430 045
Kortsiktiggjeld	-316 113	-241 174
C Arbeidskapital	**1 577 758**	**1 188 871**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Arbeidskapital per 01.01.2023: 1 408 827,-

Resultatregnskap 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 261 550	4 257 498	0	4 324 940
Sum leieinntekt		**4 261 550**	**4 257 498**	**0**	**4 324 940**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 600	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 600**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 263 150**	**4 257 498**	**0**	**4 324 940**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	24 393	22 601	0	25 030
Styrehonorar	3	173 000	160 289	0	177 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	45 679	47 145	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 251 482	1 316 032	0	1 370 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	788 189	417 387	0	818 000
Kommunale avgifter/renovasjon		319 504	277 787	0	335 780
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	28 038	8 448	0	27 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	23 530	6 260	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	562 645	1 125 836	0	520 000
Revisjonshonorar		19 553	6 250	0	11 000
Forretningsførerhonorar		130 250	89 588	0	135 000
Andre honorar	9	33 750	65 654	0	62 000
TV/bredbånd		334 547	318 768	0	345 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	404	0	0
Kontingenter og gaver		1 451	0	0	2 500
Forsikringer		214 379	249 444	0	253 000
Andre kostnader	10	21 168	12 866	0	14 000
Sum kostnad		**3 971 558**	**4 124 759**	**0**	**4 105 860**
Driftsresultat		**291 591**	**132 739**	**0**	**219 080**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 616	13 128	0	0
Rentekostnad		0	379	0	0
Netto finansposter		**-51 616**	**-12 749**	**0**	**0**
Årsresultat		**343 208**	**145 488**	**0**	**219 080**
Overført til/fra annen egenkapital		0	-70 155	0	0
Andre overføringer		-29 162	215 643	0	0
Overført sameiekapital		372 369	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**343 208**	**145 488**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	159 548	205 227
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	897 477	868 315
Sum anleggsmidler		**1 057 024**	**1 073 542**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 239	0
Kundefordringer		1	26 218
Andre kortsiktige fordringer		14 165	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		101 526	50 840
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 767 941	1 351 987
Sum omløpsmidler		**1 893 872**	**1 430 045**
SUM EIENDELER		**2 950 896**	**2 503 587**

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		897 477	1 068 316
Annen egenkapital		1 737 306	1 194 097
Sum opptjent egenkapital		**2 634 782**	**2 262 413**
Sum egenkapital	**12**	**2 634 782**	**2 262 413**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 052	0
Leverandørgjeld		155 637	-18 121
Annen kortsiktig gjeld		158 425	259 295
Sum kortsiktig gjeld		**316 113**	**241 174**
Sum gjeld		**316 113**	**241 174**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 950 896**	**2 503 587**

Sted:_____ Dato:_____

Gunnhild Blostrupmoen
Styreleder

Kristin Elisabeth Bonnevie
Styremedlem

Barbro Renland Haugjord
Styremedlem

Erik Telle
Styremedlem

Lise Nymoen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 874 816	2 874 816
3606 Leie Garasje	0	50 816
3609 Leie parkering	76 120	7 084
3614 A konto oppvarming	920 184	923 604
3618 Leietillegg strøm	45 430	56 178
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	345 000	345 000
Sum	**4 261 550**	**4 257 498**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 600	0
Sum	**1 600**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	24 393	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	22 601
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	173 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	160 289
Sum	**197 393**	**182 890**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Nødlys	Elbil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	101 750	267 945
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	101 750	267 945
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 140	118 007
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 610	149 938
Årets avskrivninger :	19 219	26 460
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	10

Sameiet består av 115 boligseksjoner på eiendommen gnr 77, bnr 126 i Oslo kommune. Tomt 6013 kvm
Sameiet er forsikret i If forsikring - Polisenr 5436186

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	206 930	116 465
6341 Brannalarm	133 765	0
6343 Serviceavtaler	85 526	0
6360 Annet renhold	18 750	0
6361 Fast renhold	66 969	142 495
6362 Skadedyrutryddelse	3 000	0
6364 Matteleie	33 358	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	63 849	63 781
6392 Containerleie/tømming	139 482	94 646
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 560	0
Sum	**788 189**	**417 387**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	28 038	8 448
Sum	**28 038**	**8 448**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	18 371	5 430
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	830
6552 Driftsmateriell	5 159	0
Sum	**23 530**	**6 260**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	51 967	45 775
6602 Vedlikehold VVS	57 403	156 597
6603 Vedlikehold elektro	72 875	15 615
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	47 241
6610 Andre vaktmestertjenester	7 036	0
6611 Vedlikehold heiser	184 710	246 654
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	13 153
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 328	140 235
6619 Dugnadsutbetaling	0	3 603
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 196	0
6648 Vedlikehold dører og porter	36 725	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	113 405	446 963
Sum	**562 645**	**1 125 836**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 082	0
6730 Teknisk honorar	0	37 375
6750 Vakthold	30 668	28 279
Sum	**33 750**	**65 654**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 569	0
7719 Møter, div. styret	2 582	1 608
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 893
7770 Betalingskostnader	620	8 367
7773 Omkostninger innkreving	2 827	0
7790 Andre kostnader	6 574	0
7792 Øredifferanse	-4	-2
Sum	**21 168**	**12 866**

Note 11 - Øremerkede midler

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr. 897 477,-

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 068 316	-170 839	897 477
Årets resultat	1 194 097	543 209	1 737 306
Sum opptjent egenkapital	**2 262 413**	**372 369**	**2 634 782**
Sum egenkapital	**2 262 413**	**372 369**	**2 634 782**

Fond pr. 01.01.24 utgjør kr 1 068 316. Tilsvarende saldo på vedlikeholdskonto pr. 01.01.24 er kr 868 315. Fondet skal speile faktisk innestående beløp på vedlikeholdskontoen, og mellomværende blir ført mot opptjent egenkapital.

200 000,- av årets resultat vil bli overført til vedlikeholdsfond i 2025

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvelunden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvelunden

Styreleder	Gunnhild Blostrupmoen (sign.)	12.10.2025
Styremedlem	Kristin Elisabeth Bonnevie (sign.)	09.10.2025
Styremedlem	Barbro Renland Haugjord (sign.)	09.10.2025
Styremedlem	Erik Telle (sign.)	09.10.2025
Styremedlem	Lise Nymoen (sign.)	11.10.2025

Husordensregler for Elvelunden

1. **GENERELT:**
   Formålet med husordensregler er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre, og ingen tar seg til rette på andres bekostning

2. **BRUK AV LEILIGHETEN:**
   2.1 Sameiere/beboere er ansvarlige for de som gis adgang til seksjonen, og at disse følger vedtektsbestemmelser og husordensregler

   2.2 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for **ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00**

   2.3 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill

   2.4 Bruk av balkongen/uteplassen til uvanlig lagring er ikke tillatt. Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være til sjenanse for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt

   2.5 Inngangsparti og trapper må ikke opptas med gjenstander, så som søppelposer, sykler og barnevogner etc. Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges direkte i siloer

   2.6 Musikkopplæring og støy som er til sjenanse for andre er ikke tillatt

3. **BRUK AV GARASJEPLASS:**
   3.1 På vinteren må biler børstes fri for snø før nedkjøring i garasjeanlegget. Dette for å unngå for mye fukt i garasjen

   3.2 Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til annet enn parkering av motorvogn/tilhenger/transportmidler innenfor egen oppmerket plass. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet

4. **PARABOLER, UTENDØRSLYS, BLOMSTERKASSER OG MARKISER:**
   Se vedtekter.

   All montering utomhus har innvirkning på fasade og skal godkjennes av styret. Ingenting skal monteres, eller henges på, verandarekkverk eller balkongglass. Julebelysning på rekkverk er tillatt.

5. **DYREHOLD:**
   Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal det tilstrebes at det ikke forekommer avføring på sameiets eiendom

6. FELLESAREALER:

6.1 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Dette inkluderer tilbakeføring til opprinnelig stand inklusiv eventuell bortkjøring av søppel eller lignende

6.2 Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier

6.3 Røyking er strengt forbudt innendørs i fellesarealer eller ved inngangsparti. Røyksneiper eller lignende skal ikke kastes på eiendommen

6.4 Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass

6.5 Alle sameiets dører må til enhver tid holdes låst

6.6 Propanbeholdere eller øvrige gassbeholdere skal av sikkerhetsmessige grunner ikke lagres i kjelleretasjene

7. REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:

7.1 Brudd på husordensregler anses som mislighold. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter punkt 11

7.2 Ved tvister der det er usikkerhet ved disse husordensregler, vil styret fungere som endelig beslutningsmyndighet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET ELVELUNDEN

Vedtatt i konstituerende seksjonseiermøte den 17.09.2014 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret på årsmøtet 25.08.2022.

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvelunden og har adresse Fernanda Nissens gate 5-7, Oslo.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet Elvelunden er et eierseksjonssameie som omfatter eiendommen gnr 77 bnr 126 i Oslo med påstående bygninger.

Eiendommen er seksjonert i 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjekjeller). Næringsseksjonen omfatter 72 parkeringsplasser.

Hver boligseksjon består av én sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet ene-rett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal (BRA).

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod i underetasje

i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 26. februar 2014.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 77, bnr 126 .

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter/næringsseksjoner, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre felles-rom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er nye eier/leietaker.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til **2** G (folketrygdens grunn-beløp), jfr eierseksjonslovens **§ 31.**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens jfr. kapittel IV Reseksjonering

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsansvaret av boligseksjonene regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- innsiden av balkongbrystninger
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- rørføring fra stigeledning til radiator og radiatorene.
- vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen
- vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade

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

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikeholds- og driftsansvaret for næringsseksjonen regnes for

- all automatikk, maskiner og utstyr for lys, brannslukning osv
- elektriske ledninger fra og med garasjens sikringsboks
- ventilasjonsanlegg for garasjedelen
- nedkjøringsrampe (brøyting, strøing med mer)
- garasjeport med automatikk

Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

6. Fordeling av felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader som fra leverandøren faktureres med stykkpris, skal faktureres

med samme beløp/like beløp for alle tilknyttede seksjoner. Dette gjelder blant annet kostnader til ”grunnpakke” Kabel-TV/internett.

Kostnadene som knytter seg til drift og vedlikehold av seksjon 116 næringsseksjonen /garasjeanlegget fordeles med likt beløp pr plass for dem som har bruksrett til garasjeplass.

Andelen av totale felleskostnader dekkes tilsvarende 25 % av arealet, dvs med 300 m2 BRA iht den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

Kostnader knyttet direkte til garasjeanlegget gjelder blant annet:

- kostnader i forbindelse med nedkjøringsrampe, garasjeport og manøvreringsareal
- kostnader til indre vedlikehold av garasjeseksjonen
- kostnader til strøm, lys, ventilasjon, snøsmelting og lignende i forbindelse med garasjeanlegget
- vaktmestertjenester, brøyting, strøing og renhold av garasjeanlegget.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer.

7. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av **juni**. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 9 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- Behandle styrets årsberetning og behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets honorar
- Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som nevnt i innkallingen til møtet

Primært skal seksjonseiere velges til verv i sameiet, men det er åpent for at verv kan tas av eksterne personer/foretak utenfor sameiet. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte

stemmer. Hver boligseksjon har én stemme.

Næringsseksjonen har 3 stemmer. Eierne av næringsseksjonen må før årsrmøtets begynnelse utpeke én som skal utøve stemmeretten på alle eiernes vegne.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves uttrykkelig si seg enig tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

9. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen kan skje elektronisk. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkalling til seksjonseiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen styret har satt. Jfr. punkt 7.

10. Styret

Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer, herav en leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlem tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. For at et vedtak skal være gyldig, må minst halvparten av styremedlemmene stemme for vedtaket.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Styret og den person styret selv velger fra styret representerer alle sameiets seksjonseiere i veilaget for Fernanda Nissens gate.

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11. Pålegg om salg og fravikelse

Mislighold

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

Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

12. Garasje - seksjonsnummer 116

Garasjen består av 72 garasjeplasser beliggende i to etasjer.

Seksjonseier som har ervervet bruksrett til én parkeringsplass i garasjeanlegget har én ideell eierandel som utgjør 1/72 av seksjonsnummer 116.

Plassene kan leies ut, men seksjonseiere i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Eventuelt salg av plasser kan kun skje til andre seksjonseiere.

Eierandeler i garasjeseksjonen kan ikke pantsettes.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget kan ikke benyttes av seksjonseiere som ikke har ervervet særskilt rett til parkering ved kjøp eller leie.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

<u>HC-plass</u>
Dersom en seksjonseier som disponerer garasjeplass, får behov for plass tilpasset funksjonshemmede, får seksjonseieren rett til å bytte sin ordinære plass mot en HC-plass så lenge behovet er tilstede. Dette forutsetter at HC-plass er tilgjengelig og ikke disponert av personer med tilsvarende behov. Er det flere HC-plasser tilgjengelig når behovet oppstår, skal bytte skje ved loddtrekning blant de tilgjengelige HC-plassene.

<u>Lading av kjøretøy</u>
En sameier kan installere ladestasjon (mode 3) for el-bil og ladbare hybridbiler i tilknytning til parkeringsplass som sameieren har rett til å disponere.

Styret inngår avtale med fellesleverandør av ladetjenester på vegne av sameiet.

Ladestasjonen skal kobles til felles ladeinfrastruktur og sameieren kan kun bestille ladestasjon fra sameiets fellesleverandør av ladetjenester. Lading av elbil eller ladbare hybrider utenom felles ladeinfrastruktur er ikke tillatt. Ladestasjoner (mode 3 og mode 2 med industrikontakt) som er etablert før installasjonen av felles ladeinfrastruktur kan fortsatt benyttes, frem til det oppstår utfordringer med kapasiteten på strøminntaket til sameiet.

Ladestasjonen og installasjon bekostes av den enkelte sameier. Sameieren råder fullt og helt over sin ladestasjon ved salg og bytte av parkeringsplass.

Forbruk av strøm og kostnader med ladetjenesten faktureres den enkelte sameier i henhold til den enhver tid gjeldene fellesavtale med leverandør av ladetjenester.

13. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner **§ 61.**

14. Salg / Utleie

Ved salg og utleie av bolig og/eller garasjeplass skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører for utleie dekkes av seksjonseier.

Ved utleie av bolig/garasjeplass (-er) skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og andre vedtak i årsmøter og styremøter.

Kortidsutleie begrenses til 60 døgn, uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Styret kan unntaksvis og ved særlige behov godkjenne utleie i ytterligere 30 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn, jf. Eierseksjonsloven §24. Ved kortidsutleie skal utleier melde ifra til styret og forretningsfører når, hvor lenge og hvem som skal leie den enkelte boligen. Ved korttidsleie tillates det ikke å dele sameiets adgangskoder eller lignende, uten forhåndsgodkjennelse fra styret.

15. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller seksjonseiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

For å ivareta en helhetlig fasade, skal utvendig solskjerming kun leveres av én produsent og i én standard farge, på forhånd godkjent av styret.

For å ivareta en helhetlig innvendig fasade i hver oppgang skal postkasseskilt kun leveres av én produsent og håndteres av styret. Kostnaden for postkasseskilt tilfaller den enkelte seksjonseier.

16. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjons-eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

17. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

18. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

19. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

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

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

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

20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 med endringer, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

0

....

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gunnhild Blostrupmoen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

- Note 11 i regnskapet skal korrigeres og Usbl sørger for å sende ut revidert årsregnskap til alle.
- Det ble stilt spørsmål om sameiet har for lav arbeidskapital. Ved å trekke ut vedlikeholdsfondet fra arbeidskapital, er arbeidskapital pr 31.12.2024 på kr. 1 577 758. Pr 31.12.2024 har sameiet god økonomi iht Usbl's generelle anbefaling.
- Budsjett 2025: Akonto varme vises ikke i budsjettet for 2025 og viser derfor feil sum inntekt på inntektssiden. Det betyr at driftsresultatet vil gå mot et overskudd på kr. 219 080,- og går ikke mot et underskudd på -724 979,- i 2025. Dette vil bli korrigert slik at det viser riktig i budsjettet i revidert årsregnskap for 2024.
- Vedlikeholdsfondet: Avsetting til vedlikeholdsfondet ble ikke gjort i 2024. Kr. 200 000,- av årets resultat fra årsregnskapet 2024 vil bli overført til vedlikeholdsfondet i 2025.

Under årsmøte ble følgende endringsforslag fremmet:

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet som foreslått av styret, under forutsetning av at egenkapitalnoten rettes til og på en rettvisende måte fremstiller styrets foreslåtte disponering til vedlikeholdsfond og ikke en omdisponering av fond til annen EK.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner årsregnskapet som foreslått av styret, under forutsetning av at egenkapitalnoten rettes til og på en rettvisende måte fremstiller styrets foreslåtte disponering til vedlikeholdsfond og ikke en omdisponering av fond til annen EK.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 177 500,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen andre saker.

Vedtak:
Til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Gunnhild Blostrupmoen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Erik Telle og Lise Nymoen tok gjenvalg. Øivind Arneberg stilte som motkandidat og det ble gjennomført en skriftlig avstemming.

Resultatet av avstemmingen ble:

Erik Telle: 16 stemmer

Lise Nymoen: 14 stemmer

Øivind Arneberg: 4 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Erik Telle for 2 år.

Valgt ble: Lise Nymoen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Fagereng for 2 år.

Valgt ble: Bård Beldring for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Fagereng og Bård Beldring for 1 år.

Protokoll for Sameiet Elvelunden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Gunnhild Blostrupmoen (sign.)	27.05.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201208841-71 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Dato: 02.06.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass: FERNANDA NISSENS GATE 5 - 7 Eiendom: 77/126/0/0

Tiltakshaver: JM Norge AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker: Petter Bogen Arkitektkontor AS Adresse: Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - FERNANDA NISSENS GATE 5 - 7

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208841			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - håndtering av overvann og fordrøyning	AO1	20.06.2012	1/21
Utomhusplan	L-100	29.06.2012	1/28
Uteoppholdsareal	LA-310		1/39
Situasjonsplan	D1. rev B	06.06.2012	15/2
Plan 5-6. etasje til søknad om dispensasjon			18/6
Plan 7-8. etasje til søknad om dispensasjon			18/7
Samleplan og arealoversikt	E10	25.10.2012	18/8
Plan U1-U2. etasje	E11	25.10.2012	18/9
Plan 1-2. etasje	E12	25.10.2012	18/10
Plan 3-4. etasje	E13	25.10.2012	18/11
Plan 5-6. etasje	E14	25.10.2012	18/12
Plan 7-8. etasje	E15	19.10.2012	18/13
Takplan	E16	25.10.2012	18/14
Snitt	E3	25.10.2012	18/15
Utomhusplan	Sikringsgjerde rundt trær til bevaring	03.01.2013	25/2

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Fasade syd og nord	E1 D	25.10.2012	26/2
Fasade øst og vest	E2 D	25.10.2012	26/3
Nedkjøringsrampe inntegnet og målsatt. Situasjonsplan rev C		06.06.2012	28/12
Avkjørselsplan	LA-313	26.06.2013	41/15
Landskapsplan forenklet - Brann	LA 100	08.10.2014	55/4

Sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.>

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

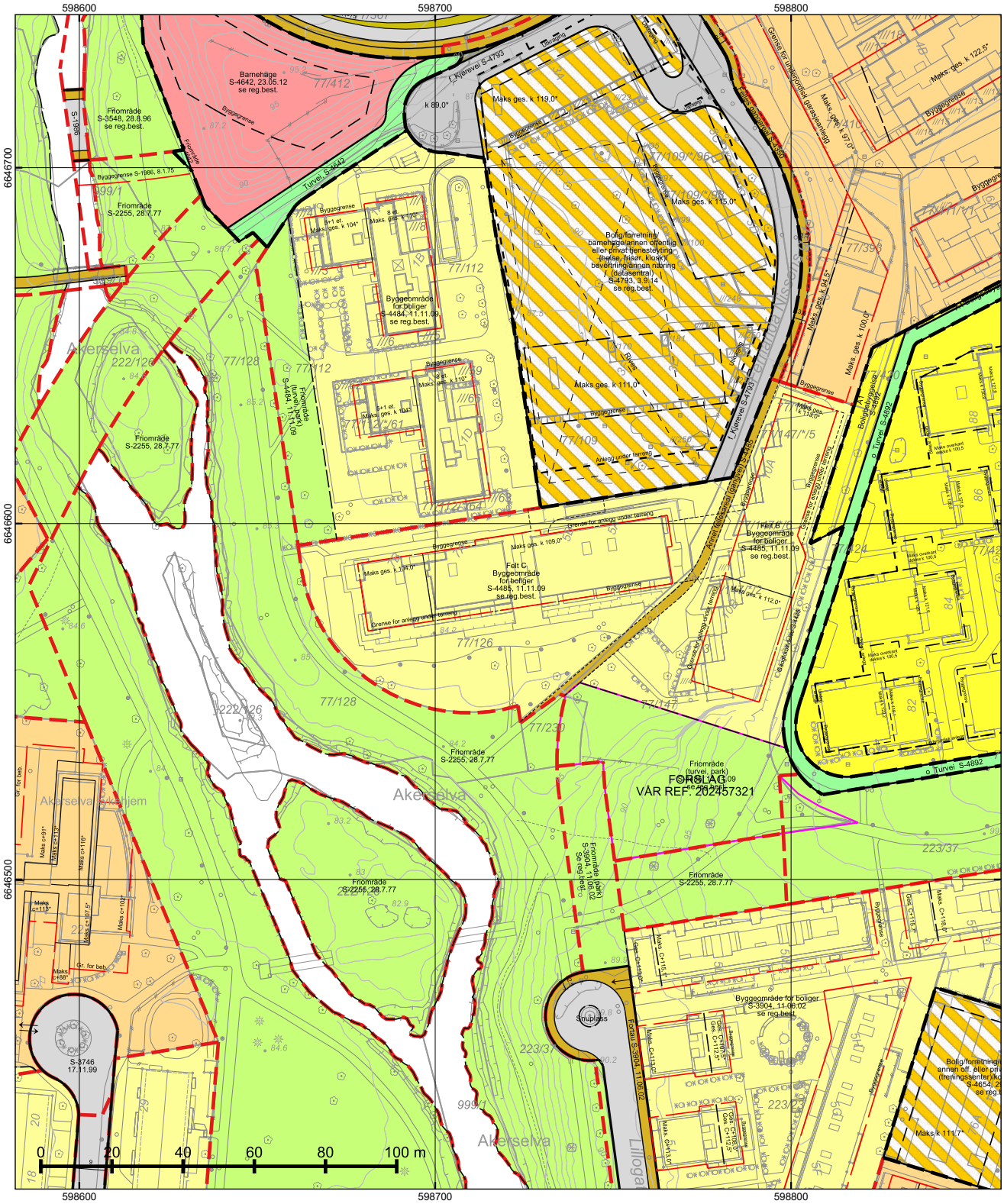
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.06.2015 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, post@jm.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

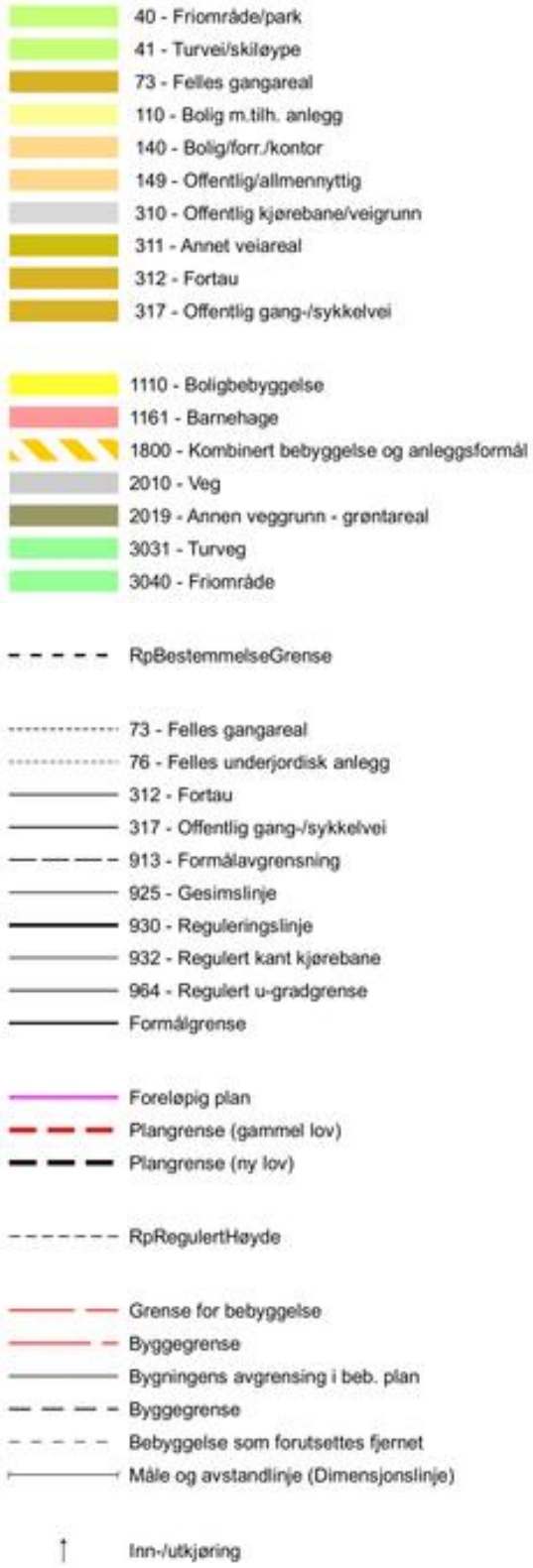
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

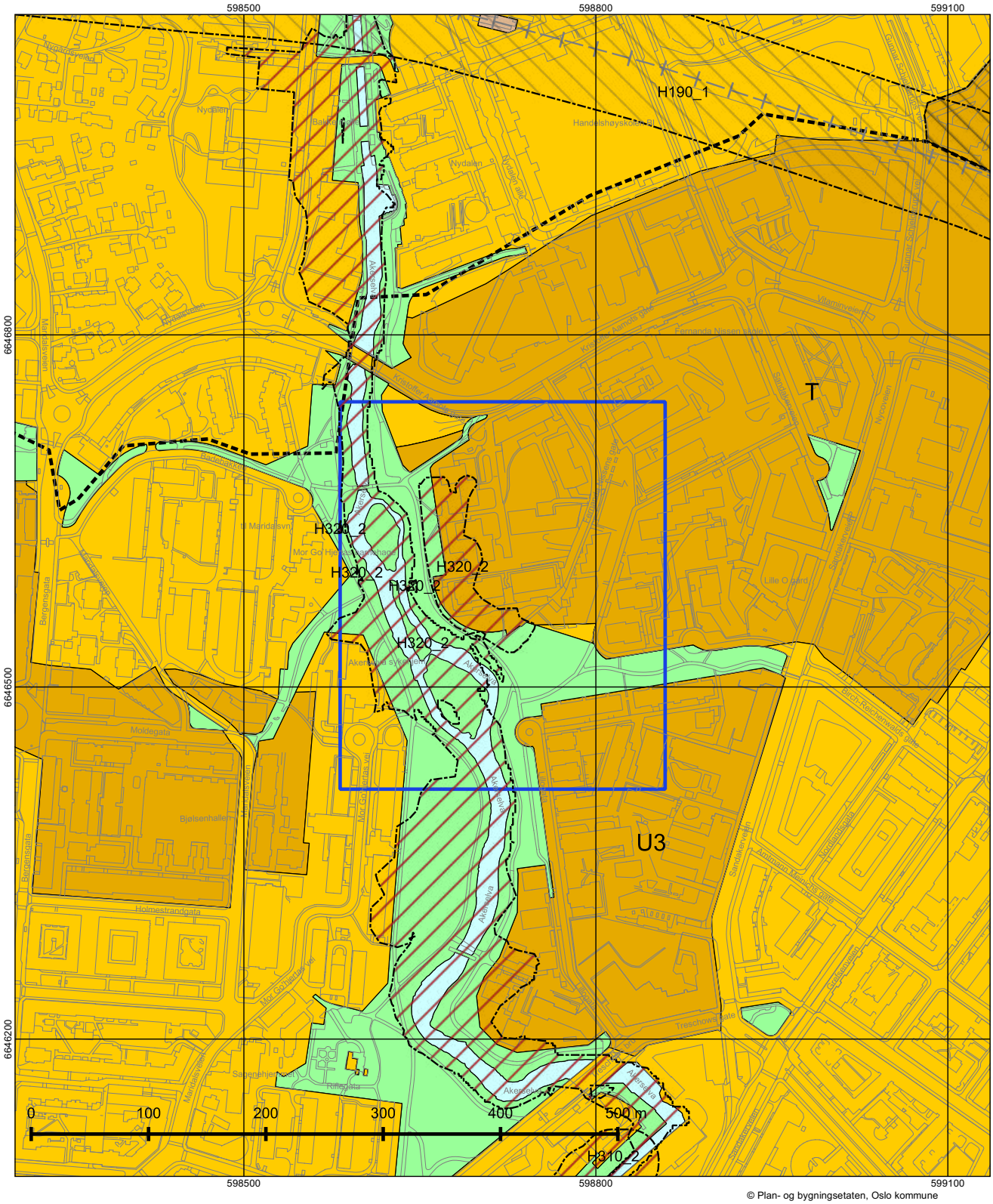
PlottID/Best.nr: 155651/ 86530022
Adresse: Fernanda Nissens gate 7
Gnr/Bnr: 77/126
Deres ref.:
Kommentar:

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: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155651/86530022
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo 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-4485

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fernanda Nissens gate 5-7 og 10, som reguleres til: Byggeområde: -boliger (felt B og C). Friområde: - turvei/park. Fellesområde: - annet fellesareal (gangvei).

Vedtaksdato: 11.11.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200306210
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200306210

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 5 – 7 og 10,

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan- og bygningsetaten OP1-200306210, datert 31.10.2005 og revidert 19.01.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - boliger (felt B og C)
friområde: - turvei/park
fellesområde: - annet fellesareal (gangvei)

§ 3. Byggeområde for boliger (felt B og C)
3.1 Utnyttelse
Felt B: Tillatt bruksareal inkludert balkonger og parkering på terreng, skal ikke overstige BRA = 7 800 m^2.
Felt C: Tillatt bruksareal inkludert balkonger og parkering på terreng, skal ikke overstige BRA = 9 400 m^2.
Parkering i kjeller helt eller delvis under terreng regnes med i BRA i henhold til gjennomsnittlig terreng.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, grenser mellom ulike høyder, gesimshøyder og etasjer som vist på kartet.

3.3 Parkering
Parkering og sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Parkering for gjester og bevegelseshemmede kan tillates på bakkeplan og skal medregnes i BRA med 18 m^2 pr. plass. Samlet skal minst 5 % av plassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.

3.4 Utforming
Bebyggelsen skal deles opp slik at det blir minst en gjennomgående åpning i bebyggelsen over garasjeplan både i felt B og C. Åpningen skal være minst 4 m i felt B og minst 8 m i felt C.

I felt C skal 7. og 8. etasje være tilbaketrukket langs fasaden mot syd. Tilbaketrekkingen skal være minst 1,40 m og skal uttrykke et materialskifte som begrenser høydevirkning og binder bygningene sammen. Kravet om tilbaketrekking gjelder ikke den vestlige delen med gesimshøyde under kote 104.0.

3.5 Takoppbygg og terrasser
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av det samlete arkitektoniske uttrykket. Tekniske innretninger på tak som ventilasjonshetter og oppbygg for heis integreres i den arkitektoniske utformingen og tillates å stikke inntil 2 m opp over tillatt gesimshøyde. Rekkverk skal utformes med i hovedsak transparente konstruksjoner eller materialer.

3.6 Krav til bebyggelsens dybde og balkonger
Balkonger kan krage ut inntil 1 meter utenfor angitt byggegrense og ha maks dybde 2,2 m.

3.7 Leilighetssammensetting
I felt B og C skal minimum 70 % av leilighetene være over 55 m^2 BRA eller større. Minst 20 % av det totale antall leiligheter skal være over 80 m^2 BRA. Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke. Leiligheter under 40 m^2 tillates ikke.

§ 4. Utomhusplan
4.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet i sammenheng med det tilliggende friområdet i målestokk 1: 500.
Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, trapper og ramper, arealer for lek/opphold, sykkelparkering belysning, materialbruk, møblering, eventuell oppstilling for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling, gjerder/murer, evt. støyskjerming og fordrøyningsanlegg evt. med vannbasseng, vegetasjon, plassering av trær. Det skal innhentes uttalelse fra Friluftsetaten om trær som skal bevares. Disse trærne skal inntegnes på utomhusplanen. Det skal opparbeides uteareal er for boliger med god bruksmessig kvalitet.
Utomhusplan skal vise gangforbindelse mellom Fernanda Nissens gate og gangveier på friområdet langs

Akerselva. Innenfor felt B skal det innarbeides privat gangforbindelse øst for bebyggelsen som vist på plankartet. Det skal også vises god terrengmessig tilpasning til eksisterende friområde langs Akerselva. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.2 Prinsipplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning
Prinsipplan for håndtering av overvann (fordrøyning), vegetasjon, plassering av trær og bevaring av eksisterende trær og med uttalelse fra Vann- og avløpsetaten og friluftsetaten, skal være godkjent før rammetillatelse gis.

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene
For hver boenhet skal det settes av uteareal etter følgende normer:
- minst 25 m^2 uteareal.
- minst 75 % av utearealet skal være på terreng.

§ 5. Fellesområde (gangvei)
Området er felles for gnr. 77 bnr. 126 og 147. Gangvei skal opparbeides samtidig med uteoppholdsarealet og friområdet.

§ 6. Friområde (turvei, park)
Areal som reguleres til friområde tillegges eksisterende friområde vedtatt 28.07.1977 (S-2255). Friområdet skal opparbeides parkmessig og med turvei mellom Fernanda Nissens gate og turvei langs Akerselva.

§ 7. Støy og forurensing
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, skal følges. Støykrav må både oppfylles i bygninger og på utearealer. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad, og skal være tilstrekkelig ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8. Sikring mot forurensing i byggefasen
Før det gis igangsettingstillatelse for bygg eller anlegg skal det i samråd med Vann- og avløpsetaten utarbeides en plan med oppfølgingsrutiner for å sikre at forurenset vann, byggematerialer eller masser ikke forurenser elva.

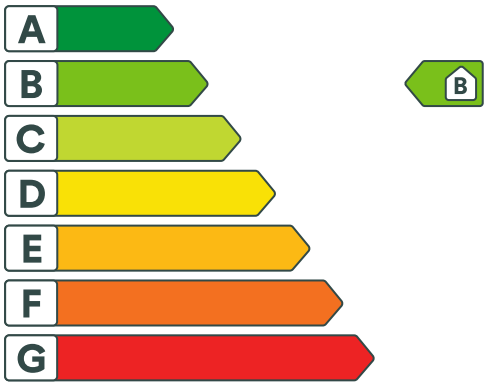
§ 9. Rekkefølgebestemmelser
9.1 Gangveiforbindelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felter B og C, skal regulert fellesområde (gangvei) være opparbeidet i henhold til planen frem til offentlig gang- og sykkelveinett langs Akerselva.
9.2 Barnehagedekning
Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende, skal en mulig utvidelse av kapasiteten være sikret.

enova

Energiattest



Adresse **Fernanda Nissens gate 7A, 0484 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282239**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300327434**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **75**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **99,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 414 kWh**



Fernanda Nissens gate 7A, 0484 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fernanda Nissens gate 7A, 0484 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

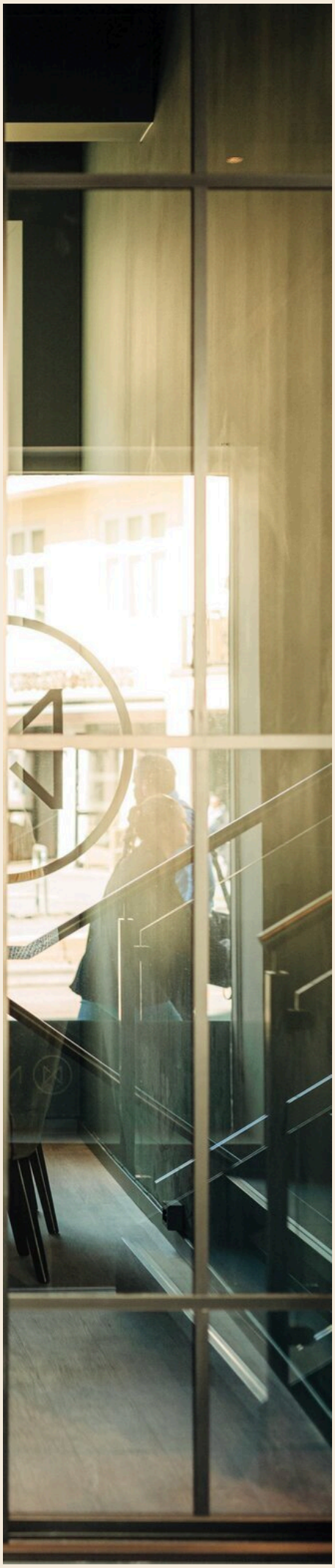
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0104/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 7A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 126, snr 75 (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:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

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