NORDVIK

Marcus Thranes gate 4L

2 soverom | 87 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Marcus Thranes gate 4L - mot ind

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
41	Tilstandsrapport
65	Andre vedlegg
70	Vedlegg
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet fra 2001.
Oppussingsbehov. Balkong 6 m². Garasjeplass m/lader. Heis.
Sentralt!

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**7 869 588,-**
Fellesgjeld	**368 498,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 870,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL MARCUS THRANES GATE 4L

En lys og romslig 3-roms med gjennomgående planløsning i byggets øverste etasje med adkomst via heis. Her bor du komfortabelt og trappefritt, med en herlig sydvestvendt balkong! Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning og gode lysforhold bidrar til en luftig og innbydende bolig.

Leiligheten ligger vendt mot indre gård, og med sine gode beliggenhet bor man skjermet til. En sentral beliggenhet på Torshov, med et rikt utvalg av hyggelige spisesteder, spennende kulturopplevelser og flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten.

FASILITETER
Balkong 6 m²
Garasjeplass m/lader
Fyring inkl.
IN-ordning, reduser felleskostnadene
Toppetasje
Heis
Oppussingsobjekt
Like ved Akerselva

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

Tyder




















AEG




AEG
AEG
























116
BR 8822





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0280/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes gate 4L - mot indre gård, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 441, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 30 i Elveparken Borettslag, org.nr. 984464975

Selger
Nina Oftedal Halkes

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
368 498,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 868 498,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 869 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 879 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og to soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Standard
ENTRÉ
Lys entré med en praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, noe som bidrar til en ryddig og funksjonell entré. Det er installert dørcallinganlegg.

STUE
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Rommet har god plass til både sofagruppe, TV-

møblement og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en flott, sydvestvendt balkong på ca. 6 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet – perfekt for å nyte varme sommerdager. Her er det gode solforhold på beste sommerstid!

SEPARAT KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, fliser på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator, og har frittstående stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Varmtvannsberederen er plassert i benkeskap i kjøkkeninnredningen. Ved vinduet er det plass til et hyggelig spisebord, og de store vindusflatene sørger for godt naturlig lysinnslipp.

HOVEDSOVEROM
Lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet har direkte tilgang til en innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter og praktisk plass til organisering.

SOVEROM
Rommet kan enkelt tilpasses ulike behov og livssituasjoner, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til ønsket møblement, som seng, garderobeskap og skrivebord.

BAD
Flislagt bad fra 2001 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, servant, vegghengt toalett og dusjløsning med dusj med faste felt og dør i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader markert med 116. Parkeringsplassen ligger praktisk til med kort avstand til heisen, som gir enkel adkomst til leilighetens oppgang. Borettslaget avregner elbilstrøm, og eier betaler kun for eget forbruk.

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
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja

Utført arbeid
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens av radiatorer

Bygningssakkyndig
Peder V. Aubert

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong og trekonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller
- Bygningen har personheis
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert fra byggeåret. Vinduer i brannklasse B30.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.
- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Tekniske installasjoner:
- Felles varmeanlegg.
- Dørcalling.

Garasjeplass:
Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,40 m. Med vegg på én side og nabobil på den andre siden, er anbefalt bredde 3,0 m. Bredden på garasjeplassen er mindre enn

dagens anbefalinger. Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad
Dokumentasjon bad
Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak: Badet er fra 2001, og på utførelsestidspunktet var det mindre vanlig å utarbeide den typen dokumentasjon som etterspørres etter dagens standard.
Konsekvens: Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Bad
Gulv i våtrom
Beskrivelse: Flislagte overflater. Sluk i stål.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.
Konsekvens: Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på deler av konstruksjonen. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Bad
Vegger i våtrom
Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Bad
Fast inventar bad
Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Teknisk anlegg
Varme, ventilasjon, sanitær
Vannbåren varme
Beskrivelse: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens: Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Varme, ventilasjon, sanitær
Varmtvannsbereder
Beskrivelse: Varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkkeninnredningen.
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens: Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan få svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Vinduer og ytterdører
Vinduer
Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert fra byggeåret. Vinduer i brannklasse B30.
Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet slik det er i dag er begrenset, men dersom forholdet utvikler seg videre kan det bli nødvendig å skifte ut vinduet. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning
Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er frittstående. Det er registrert svellingsskader på underside av benkeplaten.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen, hvitevarer og tilhørende ventilator, samt nevnt forhold.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad
Hulltaking bad
Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Lyd- og støyforhold
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. Etter 1997 Tilfredsstillende.

Lovlighet:
Bygningen har ferdigattest.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Det er ingen bygningsdeler som har fått TG.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
OPPVARMING
- Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
- Gulvvarme på baderommet

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

VANN- OG AVLØPSRØR
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bod, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

VENTILASJON
- Mekanisk avtrekk i bad.
- Ventilator i kjøkken.
- For øvrig Friskluftsventiler på yttervegger.

Informasjon om strømforbruk
Det er opplyst om et strømforbruk på ca. 4943 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 870,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader drift 4 832,-
Renter IN-lån 1 269,-
Avdrag IN-lån 131,-
Renter IN-lån 380,-
Avdrag IN-lån 434,-
Leie garasje 824,-

Felleskostnadene inkluderer: Fyring, bredbånd, felles bygningsforsikring, styrehonorar, kommunale avgifter, driftskostnader, forretningsførsel, m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven .

Borettslaget har IN-ordning. Ved nedbetaling av hele andel fellesgjeld kan månedlige fellesutgifter reduseres til ca. 5.654,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 826 625,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 306 500,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Elveparken Borettslag består av 32 andelsleiligheter.
- Borettslaget er en del av sameiet Elveparken Sameie.
- Borettslaget har felles forsikring med Elveparken sameie i If.
- Det er heis i bygget. Heisen tar deg fra leilighetsplan til både bod- og garasjeplan.
- Det finnes felles sykkelrom i borettslaget, i oppgang K og L.
- Styrets e-post er styret@elveparkenoslo.no
- Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkonger eller terrasser.
- Se eget skriv om regler ved oppussing.
- Det avholdes flere sosiale arrangementer i borettslaget som sommerfest og julegrantenning.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 13.10.26
- Det er igangsatt et prosjekt for å pusse opp fasaden. På deler av bygget er fasaden sprukket opp og blitt grønn. Store deler av fasaden må skiftes, og prosjektet skal finansieres med låneopptak.
- Vi har ikke inngått kontrakt med entreprenør, men estimerte kostnader ligger på 10-15 millioner.
- Dette vil innebære et låneopptak på ca. 100k-120k per leilighet, som ved 30 års løpetid og en rente på 5,5-6,8% vil øke felleskostnader med 600 til 1000 kr i mnd.
- Men dette er tidlig estimater så noe usikkerhet mtp fordelingsnøkkel må tas høyde for.
- Borrettslaget har ingen parkeringsplasser til leie, men hver leilighet disponerer sin egen plass. Leie av parkeringsplass er tillatt mellom beboere. Vi har en facebook side for dette.

Styrets arbeid 2025/2026 Planlagte tiltak fremover
- Belysning, utskifting av eksisterende belysning i fellesarealer og oppganger vil fortsette.
- Fasade, forprosjekt for utbedring av gjenstående hvit fasader mot øvre og nedre gårdsplass og mot elva vil gjennomføres som en del av vedlikeholdsplanen.
- El-kontroll, Kontroll av det elektriske anlegget (el-kontroll) vil gjennomføres.
- Radiatorvarme, Systemet skal renses og varmevekslere skiftes ut. Arbeidet må utføres når anlegget er skrudd av og med tilgang til alle leiligheter, planlagt gjennomført i september.
- Garasje, det planlegges kontroll av fuktig betong.

Gjenstående tiltak fra tidligere vedlikeholdsplan
- Fra den gamle vedlikeholdsplanen gjenstår fortsatt maling av oppgangene og utskifting av callinganlegg. Styret er kjent med at flere beboere opplever utfordringer med sine callinganlegg. Likevel er det nødvendig å gjøre prioriteringer for å sikre at de mest presserende oppgavene blir håndtert først. Samtidig må vi ta høyde for at bygget nå har en alder hvor flere vedlikeholdsbehov kan oppstå uforutsett.
- Styret har besluttet at forprosjektet for fasade skal igangsettes før vurdering av bytte callinganlegg. På grunn av bytte av lyskilder vil det også være naturlig å gjennomføre dette før eventuell maling av trappeoppgangene. Vedlikeholdsplanen vil kunne bli justert fortløpende etter hvert som nye behov oppstår.
- Ut fra den totale situasjonen ser styret seg likevel nødt til å øke husleien med 2 % etter årsmøtet som varsles i eget informasjonsskriv i april 2026. Eventuelle ytterligere justeringer vil kunne bli varslet ved årsskiftet, i tillegg til regulering i henhold til KPI.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 368 498,-pr. 12.10.2026

Borettslaget har to felles lån:

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937043168, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 12.10.2026: 2 030 677,-

Andel av saldo: 84 983,-
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.05.2052)

Lånenummer: 94937043176, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 12.10.2026: 6 774 619,-
Andel av saldo: 283 515,-
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.05.2052)

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

Borettslaget har ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Det er igangsatt et prosjekt for oppussing av fasaden. Store deler av fasaden må skiftes, og prosjektet skal finansieres med låneopptak. Estimerte kostnader ligger på 10-15 millioner. Dette vil innebære et låneopptak på ca. 100 000-120 000 per leilighet, som ved 30 års løpetid og en rente på 5,5-6,8% vil øke felleskostnader med 600 til 1000 kr i måneden. Dette er tidlige estimater så noe usikkerhet med tanke på fordelingsnøkkel må tas høyde for.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 591,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på 61 873,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på 71 659,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. Styret skal informeres om dyrehold av eksotiske dyr som reptiler, insekter og lignende.
På fellesarealer, inkludert øvre og nedre gårdsplass, skal alle kjæledyr holdes i bånd.
Dyr må holdes borte fra lekeplassen. Det er ikke tillatt å lufte kjæledyr på øvre eller nedre gårdsplass og eierne må påse at de ikke gjør fra seg her.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. BSP1940104

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 078 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Boligen ligger fra og med 3 .etasje over bakkenivå, i henhold til strålevernsforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På Torshov møtes det beste av byen og det grønne. Området har en tilbaketrukket og rolig karakter, samtidig som det byr på et rikt utvalg av parker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Like i nærheten ligger både Torshovparken og Torshovdalen, som gir fantastiske rammer for rekreasjon, piknik, trening og barnelek. Fra boligen er det kort gangavstand til Akerselva og knytter bydelen til både Maridalsvannet og Bjørvika, med tur- og sykkelstier som egner seg godt året rundt.

Treningsmuligheter finnes både innendørs og utendørs. Myrens Sportssenter tilbyr moderne treningslokaler, squashbaner, klatring og gruppetimer. I tillegg finnes både SATS Ringnes Park og SATS Sagene i nærheten, samt Fresh Fitness på Sandaker Senteret. For den som foretrekker utendørs aktivitet, byr Voldsløkka og Torshovdalen på gode forhold for løping og hverdagstrening. Med trikk nr. 12 og nr. 15 fra Torshov er det enkel tilgang til Oslomarka via Kjelsås.

Området har et variert utvalg av koselige spisesteder og kafeer. Blant lokale favoritter finner man Grisen på Oskar Braatens plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Flere av stedene har hyggelig uteservering i sommerhalvåret, og

det lokale bakeriet Frida Bakeri samt Bakeri De Jean tilbyr fersk bakst og godt brød - perfekte stopp på veien gjennom nabolaget.

Kulturtilbudet er også godt representert. Soria Moria-bygget fungerer som et samlingspunkt med teater, konserter og arrangementer. Her ligger også det populære Nieu scene - et flerfunksjonelt konsept med barer, konsertscener og restaurant.

Nærområdet har et bredt dagligvaretilbud med blant annet Bunnpris (søndagsåpent), Rema 1000 og Coop Extra innen gangavstand. For et større utvalg finnes Meny og Storo Storsenter med butikker, vinmonopol og spisesteder i nærheten.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. Fra bussholdeplassen Torshovparken tar 30-bussen deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 12, 15 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.05.2003

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.

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

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

Kommunedelplan: KDP-17 og KDP-4
Reguleringsplaner: S-3739 og S-5058

Byggesaker:
Maridalsveien 97 - bruksendring av kjeller, underbygging av veranda og fasadeendringer
Saksnummer
202508243

Maridalsveien 104 - fasadeendringer
Saksnummer
202514692

Pågående plansaker:
Saksnr
202315257
Saken gjelder
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
202554777
Saken gjelder
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Sakstype
Detaljregulering

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:

301/225/441/87:
13.11.2001 - Dokumentnr: 70189 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:31
Bestemmelse om adkomstrett (fortrinnsrett til å levere varme).
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70197 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:31
Bestemmelse om adkomstrett (rett til å utnytte erstatningskraft).
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70204 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett (gjensidig rett til vedlikehold av fasader på bnr. 31, 157 og 441).
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70213 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:157
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett (lagerrom m.v.)
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70213 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:31
Bestemmelse om adkomstrett (vedlikehold av brannvegg)
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2001 - Dokumentnr: 74071 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2001 - Dokumentnr: 74071 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55407/247589
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1,17,18,33,34,49,50,65,66 og 87.

14.01.2011 - Dokumentnr: 33367 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 87
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 55407/247595
Brøk registrert med feil nevner i LTA, rettet til 247595.

22.06.2001 - Dokumentnr: 35180 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:157
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441

13.11.2001 - Dokumentnr: 70202 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:157
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 075,- 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. 3 625,-.

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 18. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Marcus Thranes gate 4L

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 🚶 1 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	24 min 🚶 1.9 km

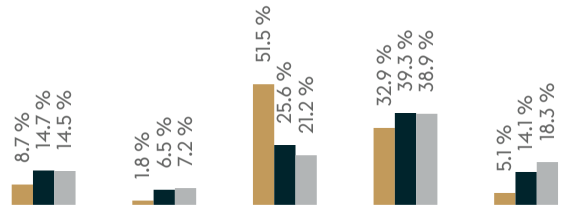
Offentlig transport

Vøyenbrua	Linje 28	2 min 🚶 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	6 min 🚶 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	18 min 🚶 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 🚗 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 2.8 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	4 min 🚶 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	67 barn	4 min 🚶 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	65 barn	5 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Sagene skole	5 min
Myraløkka	5 min
Myrens Sportssenter	4 min
Sagene Squash Senter	6 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0280/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 4L, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Nina Oftedal Halkes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Bjørn Lien

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: I fellesutgiftene
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Rens av radiatorer

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0280/26

Tilstandsrapport

Marcus thranes gate 4L, 0473 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 7. oktober 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 8. oktober 2026
Referanse:	14451

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er ikke oppfylt. Det er registrert for svakt fall mot sluket, på deler av gulvkonstruksjonen. Det ble registrert bom under ...	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.	Side 11
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 12
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 14
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt fo...	Side 16
Kjøkkeninnredning	Det er registrert svellingsskader på underside av benkeplaten. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen, hvitevarer og tilhørende ventilator, samt nevnt forhold.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2021	Ny balkongdør.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med èn ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.
Leilighet med normal standard fra byggeåret.
Andelen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, el-bil lader er montert.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2001 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Nina Oftedal Halkes å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
4. etasje	87			6	
Sum	**87**	**5**	**0**	**6**	**0**
Sum BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Bod, To soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Nina Oftedal Halkes,
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 225 Bnr: 441 Snr: 87
Eier/Hjemmelshaver:	Bjørn Lien (død)
Eierform:	Andel
Leilighetsnummer:	H0403
Andelsnummer:	30
Aksjeselskap:	Elveparken Borettslag
Organisasjonsnummer:	984464975
Forretningsfører:	Boligbyggelaget Usbl

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2001

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Våtrom fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon bad*	TG 2
Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Badet er fra 2001, og på utførelsestidspunktet var det mindre vanlig å utarbeide den typen dokumentasjon som etterspørres etter dagens standard.
Konsekvens:	Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte overflater. Sluk i stål.
Vurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er ikke oppfylt. Det er registrert for svakt fall mot sluket, på deler av gulvkonstruksjonen. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på deler av konstruksjonen. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Bad - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 1
Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, vegghengt klosett, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter. Varmekabler i bad. Boets representant har begrenset kjennskap til det elektriske anlegget, og underliggende spørsmål er ikke besvart. - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? - Løses sikringene ofte ut? - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? - Er det utført el-tilsyn i boligen?
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bod, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk i bad.
Ventilator i kjøkken.
For øvrig Friskluftsventiler på yttervegger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Er det luftespalte under dører?
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkkeninnredningen.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår
2001

Hvor mange liter rommer berederen?
116

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert fra byggeåret. Vinduer i brannklasse B-30.
Vurdering:	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller feil fra produksjon.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet slik det er i dag er begrenset, men dersom forholdet utvikler seg videre kan det bli nødvendig å skifte ut vinduet. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021. Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca 6 m². Terrassebord på tiulfarergulv, og rekkverk forblendet med fasadeplater. Rekkverkshøyden er oppmålt til ca. 93 cm.

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Innvendige overflater er belagt med parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Ventilator.
Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er frittstående.

Vurdering: Det er registrert svellingsskader på underside av benkeplaten.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen, hvitevarer og tilhørende ventilator, samt nevnt forhold.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og ett soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Dør med glassfelt fra entré.
For øvrig glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap

Andre forhold uten tilstandsvurdering

HMS

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Garasjeplass

Beskrivelse: Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,40 m. Med vegg på én side og nabobil på den andre siden, er anbefalt bredde 3,0 m. Bredden på garasjeplassen er mindre enn dagens anbefalinger.
Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Lovlighet

Beskrivelse: Bygningen har ferdigattest.
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgradering nevnt i konklusjonen.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger fra og med 3.etasje over bakkenivå, i henhold til strålevernsforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak.
Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. Etter 1997 - Tilfredsstillende.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	05-10-2026	Egenerklæring er tilsendt på e-post.	
Godkjente plantegninger	07-10-2026	Godkjente plantegninger er uthentet fra oslo kommune sakinnsyn.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse	
Marcus Thranes gate 4L, 0473 OSLO	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352042**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81716587**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **441**
Seksjonsnummer **87**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
160,03

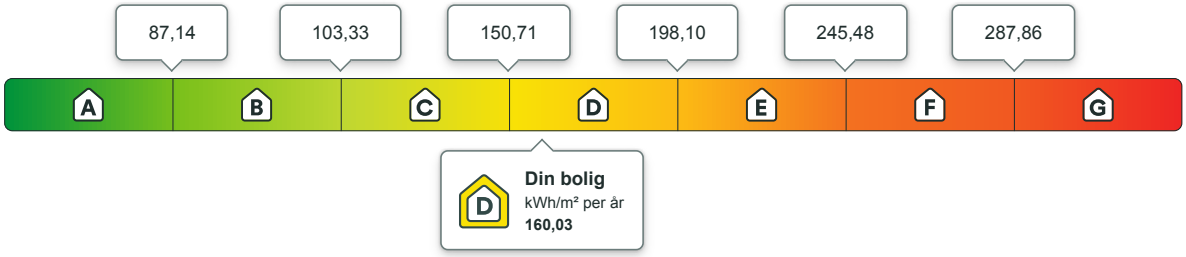
Marcus Thranes gate 4L, 0473 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 442,33	**160,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Marcus Thranes gate 4L, 0473 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Marcus Thranes gate 4L, 0473 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Boligopplysninger:

Elveparken Borettslag		**Vår ref.:**	2481/30	**Fødselsdato eier:**	14.09.1946
Marcus Thranes gate 4 L		**Type:**	Borettslag frittstående		
0473 OSLO		**Eiere:**	Bjørn Lien		
Organisasjonsnr:	984 464 975	**Andelsnr:**	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 870**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 832
	Renter IN-lån	1 269
	Avdrag IN-lån	131
	Renter IN-lån	380
	Avdrag IN-lån	434
Tilleggsytelser:	Leie garasje	824

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	368 498	Gjeld siste årsoppg.:	371 937
Klient ajourf. lån:	8 805 296	Klient gj. s. årsoppg.:	8 887 487

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937043168, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 12.10.2026: 2 030 677
Andel av saldo: 84 983
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.05.2052)

Lånenummer: 94937043176, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 12.10.2026: 6 774 619
Andel av saldo: 283 515
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.05.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erik Gaarder
Adresse:	Marcus Thranes gate 4 K
Postnr/-sted:	0473 OSLO
Telefon:	Mob.: 40555488
E-post:	elveparkenborettslag@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

Gjeld:	371 937	Andre inntekter:	567

Boligopplysninger:

Elveparken Borettslag
Marcus Thranes gate 4 L
0473 OSLO

Vår ref.: 2481/30
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Bjørn Lien

Fødselsdato eier: 14.09.1946

Organisasjonsnr: 984 464 975

6: Ligning - 2025

Annen formue:	9 591	Utgifter:	20 667

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	2250/4410		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6078.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	BSP1940104

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	30.04.2002	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller boa@usbl.no.

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 2026

Elveparken Borettslag

Mandag 27.04.2026 kl. 17:30

Sagene skole, indre skolegård.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Elveparken Borettslag

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 17:30 - Sagene skole, indre skolegård.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Elveparken Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Orienteringssak

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 55.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak

Vedlikeholdsplan og økning av husleie.

Styret har, i samarbeid med USBL, utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. I denne planen er de generelle vedlikeholdsoppgavene systematisert og tydeliggjort for å sikre en strukturert og forutsigbar oppfølging av byggets vedlikeholdsbehov.

Vedlikeholdsplanen er ment som et utgangspunkt for hvilke tiltak som bør gjennomføres og/eller vurderes. Styret vil fortløpende foreta nødvendige prioriteringer og justeringer.

På bakgrunn av flere større prosjekter, herunder arbeid med fasade i årene som kommer, ser styret behov for å justere husleien med en økning på 2 % fra 1 juni. Det vil også bli vurdert om det er behov for ytterligere justering ved årsskiftet.

Denne informasjonen gis til orientering. USBL vil i slutten av april sende ut eget varsel med nærmere informasjon til alle beboere.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Stabæk, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Erik Gaarder, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ida Sunitha Figenschou, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nora Steinsvik Fritzen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

På valg:
Styreleder, Knut Stabæk, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

Forslag til vedtak: Erik Gaarder velges for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Kristine Bergseth velges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Mats Berggren velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**306 060**	**-148 355**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	61 873	585 351
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-137 526	-130 936
B. Årets endring disponible midler	**-75 653**	**454 415**
C. Disponible midler	**230 407**	**306 060**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	418 982	383 858
Kortsiktig gjeld	-188 575	-77 798
C. Disponible midler	**230 407**	**306 060**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Elveparken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 471 637	2 679 628	2 544 984	2 551 518
Sum leieinntekt		**2 471 637**	**2 679 628**	**2 544 984**	**2 551 518**
Annen inntekt					
Diverse inntekt		0	34 857	53 660	0
Sum annen inntekt		**0**	**34 857**	**53 660**	**0**
Sum inntekt		**2 471 637**	**2 714 485**	**2 598 644**	**2 551 518**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 755	7 755	7 755	8 460
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	60 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	1 626 703	1 383 376	1 731 383	1 807 141
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	726	595	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 253	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	93 750	0	0	0
Revisjonshonorar		20 314	10 686	11 200	8 000
Forretningsførerhonorar		87 962	71 884	88 000	93 000
Andre honorar	8	1 475	15 242	3 000	5 000
Forsikring		9 674	9 674	12 312	14 000
Eiendomsskatt		19 026	33 263	0	0
Andre kostnader	9	3 513	4 417	52 000	6 000
Sum kostnad		**1 931 151**	**1 591 892**	**1 960 650**	**2 002 601**
Driftsresultat		**540 486**	**1 122 593**	**637 994**	**548 917**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 047	3 779	0	0
Rentekostnad		494 660	541 020	538 823	477 258
Netto finansposter		**478 613**	**537 241**	**538 823**	**477 258**
Årsresultat		**61 873**	**585 351**	**99 171**	**71 659**
Overført til/fra annen egenkapital		61 873	585 351	0	0
SUM OVERFØRINGER		**61 873**	**585 351**	**0**	**0**

Balanse 2025 Elveparken Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	3 200 000	3 200 000
Bygninger	3	66 191 800	66 191 800
Sum anleggsmidler		**69 391 800**	**69 391 800**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		9 312	23 075
Kundefordringer		5 075	0
Kostnader til avregning		0	117 600
Andre kortsiktige fordringer		11 508	19 233
Innestående konsernkonto og bank		393 087	223 950
Sum omløpsmidler		**418 982**	**383 858**
SUM EIENDELER		**69 810 782**	**69 775 658**

Balanse 2025 Elveparken Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		**3 200**	**3 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 104 720	5 042 847
Sum opptjent egenkapital		**5 104 720**	**5 042 847**
Sum egenkapital	**10**	**5 107 920**	**5 046 047**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	8 887 487	9 025 013
Borettsinnskudd		55 626 800	55 626 800
Sum langsiktig gjeld		**64 514 287**	**64 651 813**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 184	6 349
Leverandørgjeld		7 391	8 003
Påløpne renter		40 903	44 246
A konto til avregning		0	19 200
Annen kortsiktig gjeld		135 097	0
Sum kortsiktig gjeld		**188 575**	**77 798**
Sum gjeld		**64 702 862**	**64 729 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 810 782**	**69 775 658**
Pantstillelser	12	64 514 287	64 651 813

Sted:_____ Dato:_____

Knut Stabæk
Styreleder

Nora Steinsvik Fritzen
Styremedlem

Erik Gaarder
Styremedlem

Ida Sunitha Figenschou
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 553 136	1 498 754
3603 Kapitalkostnader lån 1 (tidligere regnskapsfører)	0	435 803
3604 Kapitalkostnader lån 2 (tidligere regnskapsfører)	0	111 900
3609 Felleskostnader Garasje	278 400	278 433
3618 EL-bil avregning tidligere år	0	1 463
3650 Innkrevde felleskostn. renter	492 000	226 619
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	148 101	11 080
3690 Ekstra innbetaling til lån	0	115 576
Sum	**2 471 637**	**2 679 628**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	7 755
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	55 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	55 000
Sum	**62 755**	**62 755**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 191 800	3 200 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 191 800	3 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 191 800	3 200 000
Anskaffelsesår :	2002	2002
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 32 andeler.
Borettslaget er en del av Elveparken sameie, på G.nr 225 b.nr 441 i Oslo kommune
Borettslaget har felles forsikring med Elveparken Sameie i If, police nr SP1940104.7

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Felleskostander Elveparken sameie	1 624 776	1 383 376
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 927	0
Sum	**1 626 703**	**1 383 376**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens epost	726	595
Sum	**726**	**595**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	5 253	0
Sum	**5 253**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	93 750	0
Sum	**93 750**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 475	15 242
Sum	**1 475**	**15 242**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	522
7770 Betalingskostnader	1 145	3 065
7773 Omkostninger innkreving	2 368	644
7790 Andre kostnader	0	192
7792 Ørediferanse	0	-6
Sum	**3 513**	**4 417**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 200	0	3 200
Sum innskutt egenkapital	**3 200**	**0**	**3 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 042 847	61 873	5 104 720
Sum opptjent egenkapital	**5 042 847**	**61 873**	**5 104 720**
Sum egenkapital	**5 046 047**	**61 873**	**5 107 920**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Fellesgjeld Borettslag	Fellesgjeld Borettslag
Lånenummer:	**94937043176**	**94937043168**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.05.2052	30.05.2052
Opprinnelig lånebeløp:	7 044 405	2 111 544
Lånesaldo 01.01:	6 943 665	2 081 348
Avdrag i perioden:	105 810	31 716
Lånesaldo 31.12:	**6 837 855**	**2 049 632**
Saldo 5 år frem i tid:	6 142 755	1 841 277

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937043168	1	114 485	114 485
	1	101 213	101 213
	1	101 050	101 050
	1	99 869	99 869
	1	90 090	90 090
	1	89 192	89 192
	1	88 485	88 485
	1	88 484	88 484
	2	88 343	176 686
	1	86 412	86 412
	1	85 776	85 776
	1	69 534	69 534
	1	66 282	66 282
	1	60 341	60 341
	1	60 059	60 059
	2	59 896	119 792
	5	59 825	299 125
	1	57 159	57 159
	1	56 996	56 996
	1	55 158	55 158
	1	50 064	50 064
	1	33 381	33 381
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937043176	1	381 939	381 939
	1	337 661	337 661
	1	337 117	337 117
	1	333 179	333 179
	1	300 551	300 551
	1	297 558	297 558
	1	295 198	295 198
	1	295 197	295 197
	1	294 727	294 727
	1	294 725	294 725
	1	288 285	288 285

Langsiktig gjeld

1	286 162	286 162
1	231 976	231 976
1	221 123	221 123
1	201 308	201 308
1	200 365	200 365
2	199 820	399 640
2	199 585	399 170
3	199 584	598 752
1	190 693	190 693
1	190 148	190 148
1	184 017	184 017
1	167 021	167 021
1	111 345	111 345

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	8 887 487
Innskuddskapital	55 626 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**64 514 287**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**69 391 800**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 55.626.800,-.

Resultat og balanse med noter for Elveparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elveparken Borettslag

Styreleder	Knut Stabæk (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Nora Steinsvik Fritzen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Erik Gaarder (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Ida Sunitha Figenschou (sign.)	26.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Elveparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: KSHXI-F1TTG-42V00-GIPHQ-KW9X8-PBUQL

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KSHXI-F1TTG-42V00-GIPHQ-KW9X8-PBUQL

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 17:32:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K5HXI-F1TTG-42V00-GIPHQ-KW9X8-PBUQL

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Elveparken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Stabæk
Styremedlem, Erik Gaarder
Styremedlem, Ida Sunitha Figenschou
Styremedlem, Nora Steinsvik Fritzen

Varamedlem Line Marsiela Bismo

Siden sist ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter. Hovedfokuset i møtene har vært generelle driftsrelaterte saker, økonomistyring, samt planlegging og oppfølging av både små og store prosjekter.

Virksomhetens art

Elveparken Borettslag 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. Elveparken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 984464975

Elveparken Borettslag består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Elveparken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr BSP1940104. 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 bolig 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.

Elveparken Borettslag driftes sammen med Elveparken Sameie. Sameiet bruker et systemet som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Sameiet har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025/26:

- Kontroll av tak.
  Kontroll, service, og vedlikehold av heis.
  Kontroll, service og vedlikehold av brannsikkerhetsutstyr.
  Kontroll av sprinkelanlegg.
  Vernerunde.
  Alle beboere har fått skjema for egenkontroll av bolig.
  Kontroll av lekeplass

Styrets arbeid

Siden sist ordinære årsmøte har styret i Borettslaget avholdt 3 styremøter. I tillegg har styret deltatt på alle styremøtene i Sameiet. 11 i alt. Hovedfokuset i møtene har vært generelle driftsrelaterte saker, økonomistyring, samt planlegging og oppfølging av både små og store prosjekter.

Utførte tiltak 2025/2026

- Belysning – Den nåværende løsningen har, som meldt sist år, gitt utfordringer fordi produksjonen av lysstoffrør har opphørt. Arbeidet med å bytte lyskilder har derfor pågått gjennom året, med utskifting av 38 lamper i alle heiser. Styret vil fortsette arbeidet med bytte av belysningen kommende år i trappeløp, og etter hvert i bod områder.
- Strømavtale – Det er inngått avtale om Norgespris for både strøm (i fellesarealer) og fjernvarme. Ladeanlegget for el bil har også Norgespris avtale, noe som gir mer forutsigbare strømregninger. Avtalen gjør det også mulig å beregne ladekostnad på en mer stabil måte nå, ettersom prisene tidligere var mer uforutsigbare.
- Kulturtilskudd og utsmykking – Vi fikk innvilget kulturtilskudd fra Bydel Sagene, noe som gjorde det mulig for Street-Art å fortsette utsmykkingen av veggene våre sommeren 2025. Så langt har dette hatt en positiv effekt på taggingen vi tidligere var plaget med, og veggene har blitt et naturlig møtested for samtaler blant både beboere og forbipasserende.
- Renhold – Styret gjennomførte en anbudsrunde for renholdstjenester og besluttet å bytte til firmaet Rene Trapper AS. Den nye avtalen gir både bedre kvalitet og lavere kostnader enn den tidligere avtalen.
- Tak på bygg A (oppgang D og E)- Styret har innhentet tilbud på utbedring av taket. Arbeidet ble utført av firma Terje Olsen, påbegynt før jul og avsluttet etter nyttår. Tiltaket inkluderte sveising av ekstra membran, blikkenslagerarbeidet er nå fullført.
- Ny vedlikeholdsplan – Som meldt på årsmøtet i 2025 var det tid for å utarbeide en ny vedlikeholdsplan dette året. Styret har innhentet tilbud fra ulike firmaer og valgte til slutt USBL, som tilbyr styret gjennomgang av planen én gang per år sammen med rådgiver, i tillegg til en programvare for dokumenthåndteringen. Vedlikeholdsplanen for de neste 10 årene er nå ferdigstilt. Siden bygget nå er over 25 år gammelt, vil flere områder være aktuelle å følge opp de kommende årene. Styret har justert planen basert på kjennskap til bygget, men det må også utvises skjønn ved prioriteringene i årene fremover.
- Brannvarslingsanlegg – Vinteren 2026 ble det gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget. Det ble avdekket noen mindre avvik, som nå vil bli utbedret.
- Kameraovervåkning i kjelleren – Avtalen er avsluttet. Grunn juridiske hensyn ville ikke opptakene kunne benyttes, styret vurderte derfor nytteverdien og besluttet å avslutte avtalen.
- Øvrig vedlikehold og forsikring – Det har blitt utført mindre vedlikeholdsarbeid, blant annet reparasjon av enkelte verandadører, utbedring av snøsmelte anlegget og enkelte heiser. Styret har også fulgt opp enkelte forsikringssaker som har oppstått i perioden.
- Sosiale begivenheter og dugnader – Det har vært flere sosiale arrangementer i sameiet og borettslaget. På slutten av sommeren tok noen beboere initiativ til en sommerfest med felles måltid, og til jul ble det arrangert julegrantenning med gløgg, sang og besøk av nissen. Før 17. mai i fjor ble det gjennomført dugnad i regi av grøntgruppa, hvor mange beboere bidro med både smått og stort. Dugnaden ble avsluttet med en hyggelig samling rundt grillen. Styret, sammen med grøntgruppa, planlegger å gjennomføre lignende dugnad også i år.
- Radiatorvarme – Denne vinteren ble utfordringene med varme fra radiatorene tidvis ikke bedre til tross for økt trykk i anlegget. Firma som har undersøkt saken anbefaler rensing av systemet og utskifting av varmevekslere. Arbeidet må utføres når anlegget er skrudd av, og er avhengig av tilgang til alle leiligheter. Det er derfor planlagt å få utført dette i september 2026, mer informasjon vil bli gitt til beboerne i august.
- Energikartlegging- Det ble gjennomført en energi kartlegging med påfølgende

energirapport vinteren 2025, sluttrapportering er godkjent, og vi vil få refundert ca. 50% av utgiften for dette i statsstøtte via Enova.

Planlagte tiltak fremover

- Belysning – Utskifting av eksisterende belysning i fellesarealer og oppganger vil fortsette.
- Fasade – Forprosjekt for utbedring av gjenstående hvit fasader mot øvre og nedre gårdsplass og mot elva vil gjennomføres som en del av vedlikeholdsplanen.
- El-kontroll – Kontroll av det elektriske anlegget (el-kontroll) vil gjennomføres.
- Radiatorvarme – Systemet skal renses og varmevekslere skiftes ut. Arbeidet må utføres når anlegget er skrudd av og med tilgang til alle leiligheter, planlagt gjennomført i september.
- Garasje – det planlegges kontroll av fuktig betong.
-

Gjenstående tiltak fra tidligere vedlikeholdsplan

- Fra den gamle vedlikeholdsplanen gjenstår fortsatt maling av oppgangene og utskifting av callinganlegg. Styret er kjent med at flere beboere opplever utfordringer med sine callinganlegg. Likevel er det nødvendig å gjøre prioriteringer for å sikre at de mest presserende oppgavene blir håndtert først. Samtidig må vi ta høyde for at bygget nå har en alder hvor flere vedlikeholdsbehov kan oppstå uforutsett.
- Styret har besluttet at forprosjektet for fasade skal igangsettes før vurdering av bytte callinganlegg. På grunn av bytte av lyskilder vil det også være naturlig å gjennomføre dette før eventuell maling av trappeoppgangene. Vedlikeholdsplanen vil kunne bli justert fortløpende etter hvert som nye behov oppstår.
-

  Ut fra den totale situasjonen ser styret seg likevel nødt til å øke husleien med 2 % etter årsmøtet som varsles i eget informasjonsskriv i april 2026. Eventuelle ytterligere justeringer vil kunne bli varslet ved årsskiftet, i tillegg til regulering i henhold til KPI.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

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 Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elveparken Borettslag mandag 27.04.2026 kl. 17:30 - Sagene skole, indre skolegård..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Gaarder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak

Vedlikeholdsplan og økning av husleie.

Styret har, i samarbeid med USBL, utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. I denne planen er de generelle vedlikeholdsoppgavene systematisert og tydeliggjort for å sikre en strukturert og forutsigbar oppfølging av byggets vedlikeholdsbehov.

Vedlikeholdsplanen er ment som et utgangspunkt for hvilke tiltak som bør gjennomføres og/eller vurderes. Styret vil fortløpende foreta nødvendige prioriteringer og justeringer.

På bakgrunn av flere større prosjekter, herunder arbeid med fasade i årene som kommer, ser styret behov for å justere husleien med en økning på 2 % fra 1 juni. Det vil også bli vurdert om det er behov for ytterligere justering ved årsskiftet.

Denne informasjonen gis til orientering. USBL vil i slutten av april sende ut eget varsel med nærmere informasjon til alle beboere.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

På valg:
Styreleder, Knut Stabæk, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Erik Gaarder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristina Ingelin Bergset for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mats Berggren for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Mari-Anne Gjein

Protokoll for Elveparken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Erik Gaarder (sign.)	27.04.2026

Husordensregler for Elveparken Sameie

Vedtatt på sameiermøte den 28. april 2003
Endret på sameiermøte den 19.april. 2004
Endret på sameiermøte den 24.april 2007
Vedtatt på sameiermøte 2. april 2008
Vedtatt på årsmøte 20 april 2022.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt og trygt bomiljø samt å sikre verdiene i Elveparken sameie.

Elveparken sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt.

2. Hvem husordensreglene gjelder for

Husordensreglene gjelder for Elveparken sameie. Sameiets husordensregler gjelder også for seksjon nr. 87, som er Elveparken borettslag, samt sameiets tre næringsseksjoner.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen, fellesarealer, boder, garasjeanlegg og uteområder.

Husordensreglene kommer i tillegg til sameiets vedtekter. For seksjon nr. 87, Elveparken borettslag, kommer husordensreglene i tillegg til sameiets og borettslagets vedtekter.

3. Regler om ro i leiligheter og på sameiets område

Leilighet og fellesområder skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 7.00 skal det normalt være nattero, både i bolig og fellesområder.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje mellom kl. 7.00 og kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager. Søndager, helligdager og offentlige fridager er det ikke tillatt med hamring, boring eller annet arbeid som skaper støy. Tilsvarende gjelder for sang- og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter.

Oppussing og aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboene, skal varsles om på forhånd. Likeledes skal naboene varsles på forhånd om selskap i leiligheten, inkludert terrasse/balkong, som kan medføre støy.

4. Balkonger

Balkonger må holdes fri for snø og sluk må til enhver tid holdes åpne.

Banking av tepper og puter skal ikke finne sted utover balkonger eller ut av vinduer. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør ikke være til sjenanse for naboene.

Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige årsaker henges på innsiden av balkongene.

Bruk av kullfyrt grill er ikke tillatt på balkonger eller terrasser.

5. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. Styret skal informeres om dyrehold av eksotiske dyr som reptiler, insekter og lignende.

På fellesarealer, inkludert øvre og nedre gårdsplass, skal alle kjæledyr holdes i bånd.

Dyr må holdes borte fra lekeplassen. Det er ikke tillatt å lufte kjæledyr på øvre eller nedre gårdsplass og eierne må påse at de ikke gjør fra seg her.

6. Brannsikkerhetsutstyr
Alle leiligheter skal være utstyrt med minst én røykvarsler og godkjent brannslukkingsutstyr. Dette er seksjonseiers ansvar, jamfør forskrift om brannforebygging § 7. Sameiet har brannalarmanlegg som er direkte koplet til Brann- og redningsetaten. Sameiet kan også inngå avtale om brannslukkingsutstyr til seksjonene.

Brennbart materiale må ikke oppbevares i rømningsveiene (trappeoppganger og fellesareal).

7. Skilting på dører og postkasser
Skiltingen på dørtelefonanlegget og postkasser skal være ensartet og oppdatert. Navneskilt til postkassen bestilles hos www.posten.no. Skiltet skal være hvitt.

Navn på dørtelefonanlegget bestilles hos styret kostnadsfritt. Det er den enkelte beboers ansvar at det framskaffes korrekte navneskilt.

Alle seksjonsdører bør være merket med navneskilt. Navneskilt kan eventuelt plasseres på dørkarmen.

8. Innvendige og utvendige fellesarealer
Beboerne plikter å holde dører og garasjeport låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

Fellesarealer som trappeoppganger, bod, ganger og garasje, etc. må ikke opptas med gjenstander som sykler, ski, sko, barnevogner, bildekk og annet.

Sportsutstyr kan oppbevares i fellesboden. Andre personlige eiendeler må oppbevares i egen kjellerbod. Det er ikke lov til å oppbevare gjenstander på sameiets felles utearealer. Gjenstander som oppbevares i strid med reglene, vil bli fjernet for seksjonseiers/beboers regning.

Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer.

Seksjonseier/beboer vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader påført sameiets fellesarealer.

9. Avfall
Forsøpling av fellesarealer ute og inne er forbudt. Avfall skal legges i avfallsbeholdere. Søppel som ikke får plass i avfallsbeholderne må fraktes bort av beboer.

Det er beboers ansvar å fjerne avfall som av miljømessige hensyn ikke kan kastes i avfallsbeholderne.

Det skal ikke legges reklamemateriell og annet søppel ved postkassene.

10. Garasjeanlegg
Motorisert kjøretøy henvises til oppmerkede plasser i garasjen. Motorkjøretøy som parkeres i garasjen må ha skilter på grunn av forsikring. Eventuelt unntak må godkjennes av styret.

Garasjeplassen kan leies ut til andre i sameiet. Utleie til personer/firma som ikke er registrert i sameiet er ikke tillatt.

Større reparasjoner eller brannfarlig arbeid skal ikke foregå i garasjen.

11. Parkering på utearealer
Parkering på sameiets utearealer er ikke tillatt uten tillatelse. Ved behov for midlertidig parkering av for eksempel flyttebil, kan beboer få parkeringsbevis fra styret.

Det er oppmerket parkeringsplass for besøkende med gyldig bevis for bevegelseshemmede.
Sameiet har ingen gjesteparkeringsplasser.
Feilparkering både på fellesarealene ute og i garasjen kan medføre bøtelegging og borttauing.

12. Skader og forsikring
I den kalde årstid må alle rom holdes oppvarmet av hensyn til vannrør og radiatorer. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd og vannlekkasje skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles.
Styret skal varsles om alle skader som oppdages i seksjonen. Dette gjelder også skadedyr.

Alle luftekanaler må holdes åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Skader som ønskes dekket av sameiets fellesforsikring meldes styret. Den enkelte seksjonseier betaler egenandelen.
Alle seksjonseiere må selv forsikre innbo og løsøre.

13. Brudd på husordensreglene
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Elveparken sameie kreve salg av leiligheten, jamfør eierseksjonsloven § 38.

Styret kan kreve utkastelse av leietakere, jamfør eierseksjonsloven § 39.

14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiet og vedtas av årsmøtet med vanlig flertall.
Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter.
Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtekter
for
Elveparken Borettslag Org. nr. 984464975

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

~~Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.~~ Strykes. etter godkjenning av stemning Generalforsamling 20/4.2022

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 og høyest 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.


6H
4J
4H
4G
4F
4K
4E
4C
4B
4D
4A
Delområde E
Byggeområde for bolig,
kontor, forretning, lager
og fellesgarasje
TU=289%
se reg.best.
Delområde F
Byggeområde for
kontor, forretning, lager
se reg.best.
C+68.59
Byggeområde
for kontor
Fortau

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke ASA
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 27 MAI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903050-71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARCUS THRANES GATE 2	Eiendom:	225/157/0/0
Tiltakshaver:	Myren Eiendom A/S	Adresse:	Postboks 4218 Torshov, 0401 OSLO
Søker:	Veidekke ASA	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

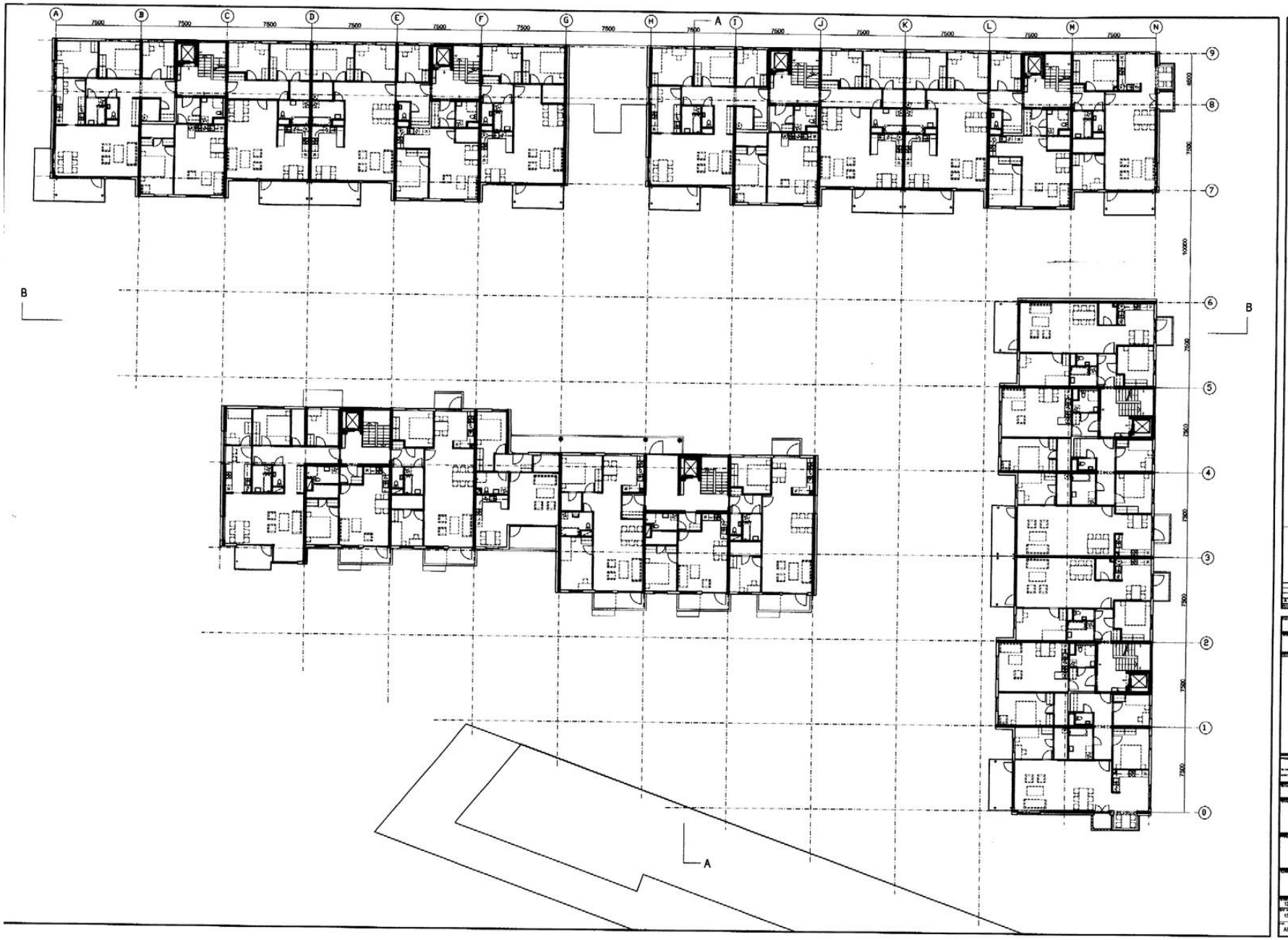
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


A
B
B
A
D4
22
MARCUS THRANESGATE 2
PLAN 4. ETG.
PLAN 4. ETG.

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 29-0280/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes gate 4L 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 441, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612