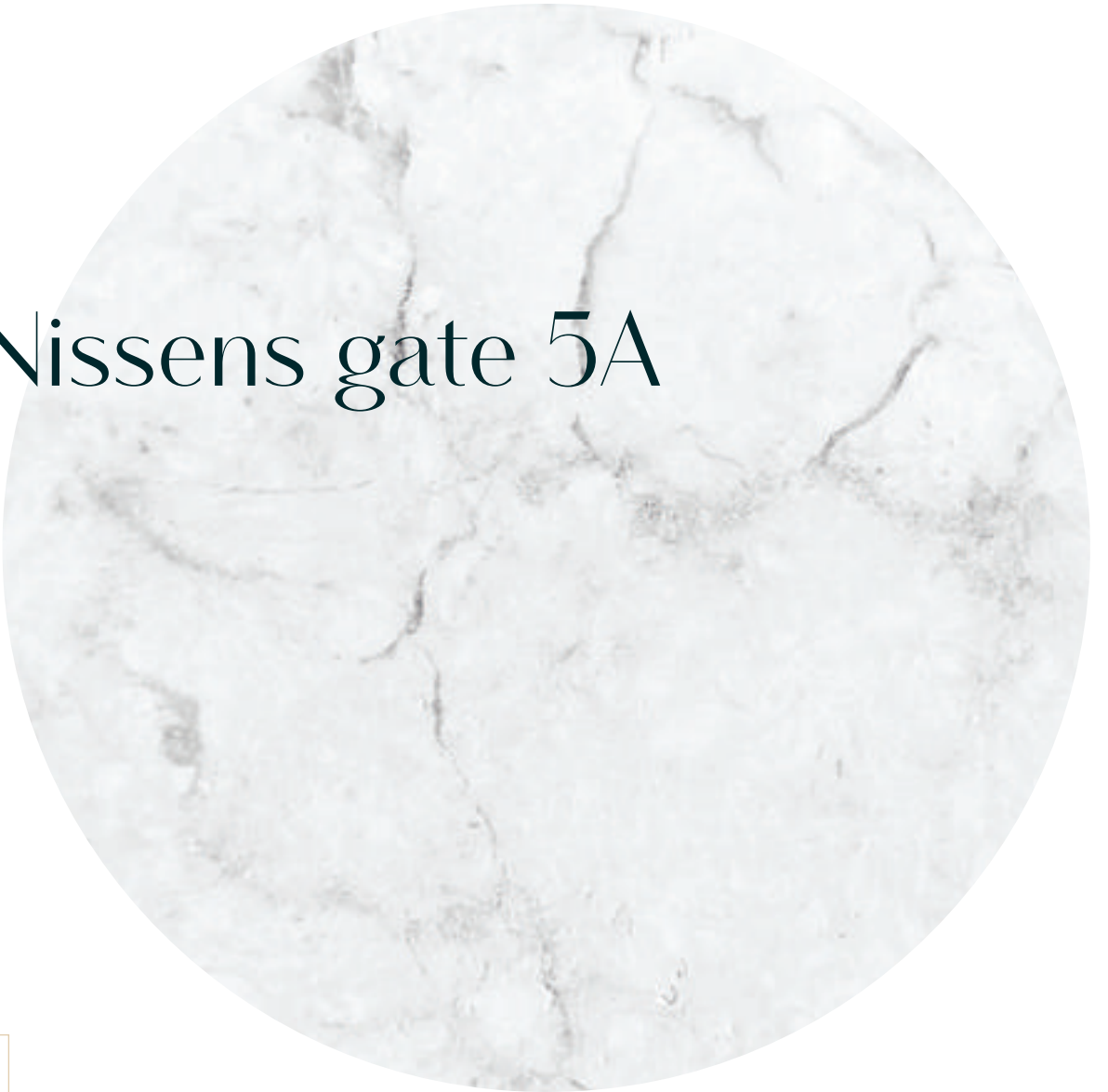


Fernanda Nissens gate 5A



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 5A



Salgsoppgaven produsert 19. oktober 2025

NYDALEN V/AKERSELVA

Lys og delikat 3-roms selveier med balkong og god planløsning. "Alt" inkl i FK. Heis. Akerselva som nærmeste nabo.

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 380,-
Totalpris	6 356 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 695,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

Ansvarlig megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no
Megler	Mathilde Louise Skavås
Telefon	953 06 828
E-post	m.skavaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Fernanda Nissens gate 5A! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Nydalen med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. I tillegg er Akerselva kun et steinkast unna og forsterker den idylliske opplevelsen av området.

- Moderne 3-roms leilighet med god planløsning
- Østvendt balkong på ca. 5 kvm
- Smakfulle farge- og interiørvalg
- Bygg fra 2014 med nybyggskvaliteter
- "Alt" inkl. i felleskostnadene
- Lavt strømforbruk
- Romslig kjellerbod på 8 kvm
- Nærhet til offentlig kommunikasjon
- Akerselva som nærmeste nabo
- Svært attraktiv beliggenhet

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

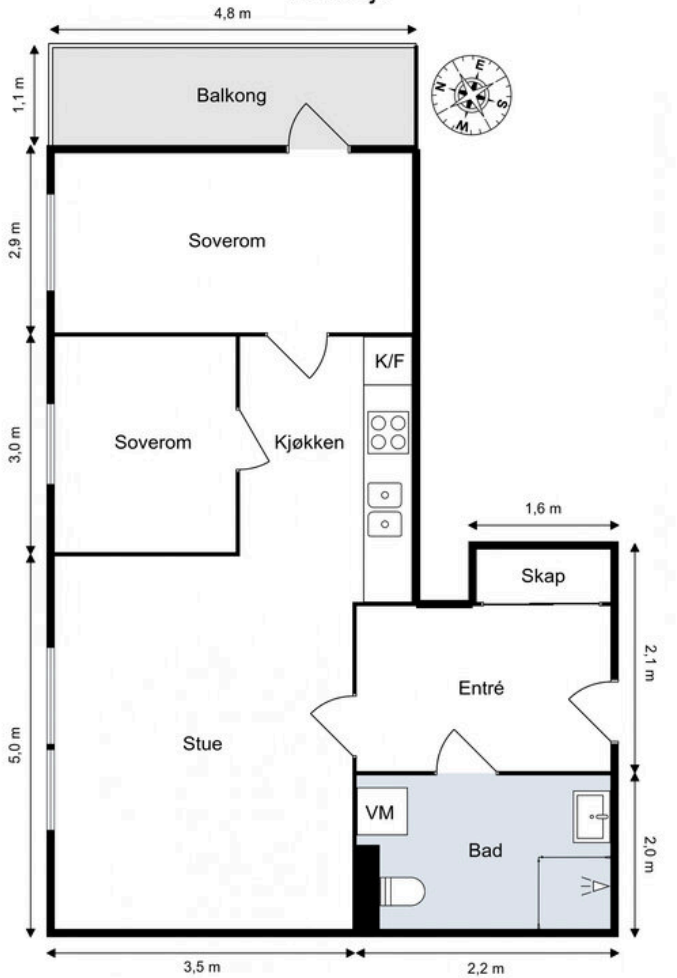
BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm. Østvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fernanda Nissens gate 5A, 0484 OSLO
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


GALERIE DEO 70
HASTAIRE
"LA MÉMOIRE FRAGMENTÉE"
DU 12 JUIN AU 13 JUILLET 1990


GALERIE DEO 70


GALERIE DEO 70
16, rue Cdt André - 06400 CANNES - Tél 93.39.23.12
HASTAIRE
"LA MÉMOIRE FRAGMENTÉE"
DU 12 JUIN AU 13 JUILLET 1990
GILLIAN FLYNN FLINK PIKE


GALERIE DEO 70
HASTAIRE
















MATR






Balenciaga
Johan Theorin




SAMSUNG










ODEON IMAX


STORO STORSENTER
10-21 (10-19)
McDonald's




SATS
SATS

Informasjon

Fernanda Nissens gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0340/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 5A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 126, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Joachim Aurland
David Dong-Hee Vik

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm. Østvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 8 m², merket med 9.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Velkommen til Fernanda Nissens gate 5A - En lys og moderne 3-roms selveierleilighet med flott balkong og attraktiv beliggenhet i Nydalen. Bygget er nytt fra 2014 med nybyggskvaliteter slik som vannbåren varme tilknyttet radiator og balansert ventilasjon. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Her vil det være enkelt å trives!

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt god plass i skyvedørsgarderoben.

LYS OG ROMSLIG STUE
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i lyse og behagelige farger og det er parkett på gulv. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING
Innbydende og stilrent kjøkken fra Marbodal hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

BADEROM
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger, gulv og montert downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

HOVEDSOVEROM MED UTGANG TIL BALKONG:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en behagelig og lys tone som skaper et lunt utrykk. Videre er rommet montert med en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Videre fra soverom er det utgang til en hyggelig, østvendt balkong på hele 5 kvm. Her kan du enkelt skape en hyggelig sone med utemøbler, beplantning og grill.

SOVEROM NR 2
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 8 kvm merket med 9.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2013.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme i entré. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
- Innvendig > Overflater - gulv > Det registreres enkelte sår og slitasjemerker på gulvoverflatene i stue/kjøkken, enkelte riper på soverommet og noe bom (hulrom) under fliser i entré.
- Innvendig > Innvendige dører - bad > Det registreres stedvis avskalling i overflaten på dørbladet til badet.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg > Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling > Det registreres noe svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv > Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon > Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Sentralt varmtvannsberedning.
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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:
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?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort noe fasadearbeid gjennom borettslaget våren 2025

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: No smått med svertesopp i silikonfuger i dusjen oppdaget av takstmann

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Østvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², trefliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 98 cm.

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder.
Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer.
Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme i entré. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømkostnad på ca. kr 4000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 695,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme 593,-
Felleskostnader 1.852,-
Bredbånd 250,-

Postene "felleskostnader" inkluderer fjernvarme, varmtvann, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 619 408,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 477 631,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra Global Connect (1000/1000 Mbps) til kr. 250,- per måned og dekkes gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Elvelunden, orgnr. 914485126

Om sameiet

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

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

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

Vedlagt salgsoppgaven ligger innkalling og protokoll fra årsmøtet 2025.

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

Vaktmester og renhold
Tjenestene ble overtatt Majorservice sommeren 2024.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke registrert låneopptak på dette sameiet.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 20 050,- pr. 31.12.2024

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

Oversikt over regnskap og budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5436186

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 851 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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 visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. I 2024 ble også Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akerselva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senteret som åpnet i 2016, har servicetilbud som både vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek, blomsterbutikk, barberer og eiendomsmegling.

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

I 2023, ble Vertikal Nydalen bygget på et konsept av Snøhetta, et høyreist og spektakulært bygg på 18 etasjer, plassert ved Akerselva i sentrum av Nydalen. På bakkeplan i Vertikal Nydalen er det lansert et spennende italiensk matkonsept, flott uteservering, personalrestaurant og et tilhørende møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger kan det her også arrangeres eventer i unike omgivelser

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den

treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger kun ett godt steinkast unna leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlig kommunikasjon

Lillo gård. 3 min gange. (Linje 30, 58)
Nydalen T. 8 min gange. (Linje 4 og 5)
Grefsenveien Trikk. 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. 9 min gange (Linje 4, 5)
I tillegg er det flere busser i området.

Skoler og barnehager

Lillohagen Fus barnehage (1-5) 0.4 km
Nydalen Allé barnehage (0-4 år) 0.4 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 0.4 km
Fernanda Nissen skole. 0.1km
Nordpolen skole. 0.9 km
Bjølsen skole. 1.5 km
Morellbakken skole. 1.2 km
Vestre Aker skole. 2.8 km
Nydalen videregående skole. 1 km
Blindern videregående skole. 3.6 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.06.2015.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-4485. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr. 202209898 - Nycoveien 1 og 1 B - Detaljregulering tilbygg til næringsbygg - saken pauses til 2025

Saksnr. 201816207 - Opparbeidelse av gate - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal).

Saksnr. 201604130 - SANDAKERVEIEN 113 - 119 - Hensikten med reg.planen er å tilrettelegge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjenglig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17.

Saksnr. 201619470 - SANDAKERVEIEN 121 - Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk.

Saksnr. 201912539 - Nydalsveien 36 - 38 - Nydalsveien 36 AS (Storebrand) foreslår å omregulere Nydalsveien 36-38 fra industri, kontor, lager, undervisning og annet veiareal til kombinert bolig og næring, torg og park. De foreslår også å regulere Gullhaugveien og Gullhaug torg (gate) fra felles avkjørsel og kjørevei til offentlig gate.

Pågående byggesaker i området:
Fernanda Nissens gate - opparbeidelse av felles avkjørsel
Saksnummer: 2025/08053 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201401222
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/126/9:
11.06.1941 - Dokumentnr: 5949 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1943 - Dokumentnr: 3950 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

02.05.2013 - Dokumentnr: 349808 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
Kristoffer Aamots godkjennes inntil i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

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

13.10.2025 - Dokumentnr: 1227619 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.03.1941 - Dokumentnr: 2425 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:126

26.09.2014 - Dokumentnr: 821150 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/7863

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 50 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 073,- 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 19. oktober 2025

Ansvarlig megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler

Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Vedlegg

Fernanda Nissens gate 5A

Fernanda Nissens gate 5A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 560 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	**6 min** 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	**10 min** 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	**14 min** 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	**12 min** 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	**15 min** 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	**11 min** 0.8 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**7 min** 2.6 km

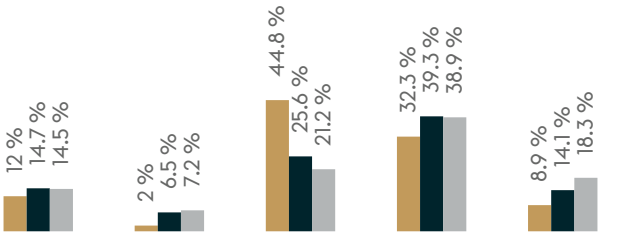
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	Linje 37, 51	**4 min** 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	**8 min** 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	**8 min** 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	**3 min** 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.3 km

Barnehager

Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	**2 min** 0.1 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år...	54 barn	**2 min** 0.1 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Bakkehaugen	13 min
SATS Nydalen	6 min
Fresh Fitness Storo	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 126, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1378 **Referansenummer:** FM2098

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Østvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², trefliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 98 cm.

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Takhøyden ble målt i entré til: 2,25 m og i stue/kjøkken til: 2,51 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights, Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres stedvis svellemerker på en av frontene. Dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme i entré. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

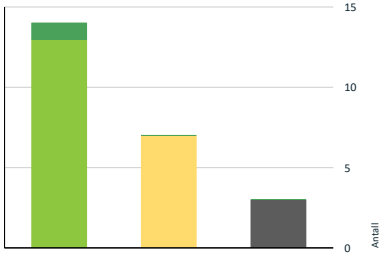
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - bad** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², trefliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 98 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Takhøyden ble målt i entré til: 2,25 m og i

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

stue/kjøkken til: 2,51 m.

TG 2 Overflater - gulv

Gulv med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres enkelte sår og slitasjemerker på gulvoverflatene i stue/kjøkken, enkelte riper på soverommet og noe bom (hulrom) under fliser i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig, men nevnte avvik må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG RU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Formpresset innerdør med glassfelt fra entré til stue/ kjøkken.

TG 2 Innvendige dører - bad

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis avskalling i overflaten på dørbladet til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskallingen vurderes å være kosmetisk og har ingen betydning for funksjon. Nevnt avvik må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme i entré. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights, Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himling med malte plater, innfelt downlights, Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Silikonfuger bør rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres stedvis svellemerker på en av frontene. Dette anses som mindre avvik.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	58			58	5
Kjeller		8		8	
SUM	**58**	**8**			**5**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 8 m², merket med 9.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	58	0

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	David Dong-Hee Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	126		9	4851.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fernanda Nissens gate 5A, 0484 OSLO

Hjemmelshaver
David Vik og Joachim Aurland

Boligselskap
Sameiet Elvelunden

Forretningsfører
BORI BBL
Organisasjonsnummer: 989 987 011

Organisasjonsnr
914485126

Felles formue
Kr. 20 050

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP5436186			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	15.10.2025		Fremvist		Nei

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fernanda Nissens gate 5A , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 126
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FM2098

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aurland, Joachim	9578-5997-4-3536385	2025-10-15 13:12:00
Vik, David Dong-Hee	9578-5999-4-3689058	2025-10-15 22:04:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. okt. 2025

Oppdragsnummer
20-0340/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 5A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Joachim Aurland, David Dong-Hee Vik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort noe fasadearbeid gjennom borettslaget våren 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: No smått med svertesopp i silikonfuger i dusjen oppdaget av takstmann

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: 20-0340/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

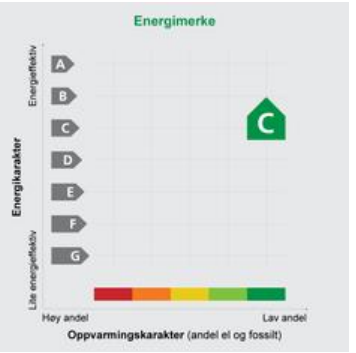
Navn	Dato	Navn	Dato
Vik, David Dong-Hee	**2025-10-15**	**Aurland, Joachim**	**2025-10-15**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Vik, David Dong-Hee		bankID Aurland, Joachim	

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fernanda Nissens gate 5 A
Postnr	0484
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	126
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300327480
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1394489
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	Stine Marie Enger Larsen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fernanda Nissens gate 5 A	Gnr: 77
Postnr/Sted: 0484 OSLO	Bnr: 126
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 9
Bolignr: H0201	Festenr:
Dato: 10.05.2022 21:39:03	Bygnnr: 300327480
Energimerkenummer: A2022-1394489	
Ansvarlig for energiattesten: Stine Marie Enger Larsen	
Energimerking er utført av: Stine Marie Enger Larsen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ELVELUNDEN

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

1. Navn

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

2. Hva sameiet omfatter

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

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

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

Bruksenheten for bolig består av

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

i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 26. februar 2014.

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

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

3. Formål

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

4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

Vedlikeholds- og driftsansvaret for næringsseksjonen regnes for

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

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

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

6. Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

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

Kostnader knyttet direkte til garasjeanlegget gjelder blant annet:

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

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

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

7. Årsmøter

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

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

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

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

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

8. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte

stemmer. Hver boligseksjon har én stemme.

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

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

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

9. Innkalling til årsmøte

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

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

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

10. Styret

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

11. Pålegg om salg og fravikelse

Mislighold

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

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

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

12. Garasje - seksjonsnummer 116

Garasjen består av 72 garasjeplasser beliggende i to etasjer.

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

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

Eierandeler i garasjeseksjonen kan ikke pantsettes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Forretningsfører

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

14. Salg / Utleie

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

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

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

15. Bygningsmessige arbeider/endringer

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

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

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

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

16. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret.

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

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

17. Endring av vedtektene

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

18. Tvister

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

19. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

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

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

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

20. Lov om eierseksjoner

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

0

....

Husordensregler for Elvelunden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   6.5 Alle sameiets dører må til enhver tid holdes låst

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

7. **REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:**
   7.1 Brudd på husordensregler anses som mislighold. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter punkt 11
   7.2 Ved tvister der det er usikkerhet ved disse husordensregler, vil styret fungere som endelig beslutningsmyndighet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 08.10.25 Side 1 av 2

Sameiet Elvelunden	**Vår ref.:**	2149/9	**Fødselsdato eier:**	24.04.1996
Fernanda Nissens gate 5 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	28.03.1996
0484 OSLO	**Eiere:**	David Vik, Joachim Aurland		
Organisasjonsnr: 914 485 126	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 695**

Felleskostnader:	Fjernvarme	593
	Felleskostnader	1 852
Tilleggsytelser:	Bredbånd	250

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	608
Annen formue:	20 050	Utgifter:	2		

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	77/126 - seksjon:9
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5436186

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	09.09.2022	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 08.10.25 Side 2 av 2

Sameiet Elvelunden	**Vår ref.:**	2149/9	**Fødselsdato eier:**	24.04.1996
Fernanda Nissens gate 5 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	28.03.1996
0484 OSLO	**Eiere:**	David Vik, Joachim Aurland		
Organisasjonsnr: 914 485 126				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fjernvarme

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

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.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.



INNKALLING 2025

Sameiet Elvelunden

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Bjølsenhjemmet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

Ingen andre saker.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

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

Styremedlem, Barbro Renland Haugjord (2024-2026)

Styremedlem, Kristin Elisabeth Bonnevie (2024-2026)

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

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

6.1 Valg av leder

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

Jo Håvard Vogt stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

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

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

Arbeidskapital per 01.01.2023: 1 408 827,-

Resultatregnskap 2024 Sameiet Elvelunden

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

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

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

Balanse 2024 Sameiet Elvelunden

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

Sted:_____ Dato:_____

Jo Håvard Andresen Vogt
Styreleder

Kristin Elisabeth Bonnevie
Styremedlem

Barbro Renland Haugjord
Styremedlem

Erik Telle
Styremedlem

Lise Nymoen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Elvelunden

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Elvelunden

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Elvelunden

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvelunden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvelunden

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Elvelunden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2JYO5-AWJ85-AWFVY-XZ4XL-7DGFR-F2H1D

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2JYO5-AWJ85-AWFVY-XZ4XL-7DGFR-F2H1D

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2JYO5-AWUB5-AWPVY-XZ4XL-7DGFR-F2H1D

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Elvelunden

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Elvelunden består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

JM Norge

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

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

Vedlikehold

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

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

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

Vaktmester og renhold

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

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

Dugnad

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

Innbrudd og skader

Styret har ikke mottatt noen varsel om innbrudd i perioden.

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

Utleie

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

EL-bil-lading

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

Regnskap 2024

Sameiet har et overskudd på kr 172 369,-

Vi havner godt innenfor budsjett med avsetninger til vårt vedlikeholdsfond.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gunnhild Blostrupmoen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

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

Under årsmøte ble følgende endringsforslag fremmet:

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

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

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

Ingen andre saker.

Vedtak:
Til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Gunnhild Blostrupmoen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Resultatet av avstemmingen ble:

Erik Telle: 16 stemmer

Lise Nymoen: 14 stemmer

Øivind Arneberg: 4 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Erik Telle for 2 år.

Valgt ble: Lise Nymoen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Fagereng for 2 år.

Valgt ble: Bård Beldring for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

Protokoll for Sameiet Elvelunden

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2024

Sameiet Elvelunden

Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00
Bjølsenhjemmet, Mor go'hjertas vei 22

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden

Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet, Mor go'hjertas vei 22

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av revisor

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 173 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Usbl har rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret innstiller på at KPMG tar revisjon av sameiets regnskap fra og med årsregnskap 2024.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar KPMG som revisor.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt (2023-2025)
Styremedlem, Erik Telle (2023-2025)
Styremedlem, Gunnhild Blostrupmoen (2023-2024) - på valg
Styremedlem, Lise Nymoen (2023-2025)
Styremedlem, Hanne Fagereng (2022-2024) - på valg
Varamedlem, Tone Johanne Arneberg (2023-2025)
Varamedlem, Tone Beate Windingstad (2023-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2026.

Sameiet Elvelunden

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet Elvelunden
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 201 320	3 981 395	4 196 616	4 216 319
Annen driftsinntekt	2	56 178	49 023	50 000	50 000
Sum driftsinntekter		**4 257 498**	**4 030 418**	**4 246 616**	**4 266 319**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 890	24 843	191 690	201 272
Avskrivninger	10	47 145	52 562	47 144	47 142
Konsulenttjenester	4	161 491	150 829	166 603	180 600
Rep og vedlikehold	5	1 125 835	524 992	700 500	782 000
Forsikringer		249 444	214 176	229 000	259 046
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	277 787	261 105	305 000	320 000
Energi og fyring	7	1 316 032	1 469 306	1 700 000	1 600 000
Kabel-TV og telefoni		318 768	399 276	345 000	320 000
Driftskostnader	8	322 740	268 341	260 001	453 901
Andre driftskostnader	9	122 221	176 554	97 300	111 799
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		404	0	0	0
Sum driftskostnader		**4 124 758**	**3 541 983**	**4 042 238**	**4 275 760**
Driftsresultat før finansposter		**132 740**	**488 435**	**204 378**	**-9 441**
Finansielle poster					
Finansinntekt		13 128	3 130	0	0
Finanskostnad		379	701	0	0
Sum finansposter		**12 749**	**2 430**	**0**	**0**
Årsresultat		**145 489**	**490 864**	**204 378**	**-9 441**
Overført til annen egenkapital	11	-70 155	290 864	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	215 643	200 000	0	0
Sum disponering		**145 489**	**490 864**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Sameiet Elvelunden
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	10	205 227	252 371
Sum varige driftsmidler		205 227	252 371
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		868 315	455 725
Sum finansielle anleggsmidler		868 315	455 725
Sum anleggsmidler		**1 073 542**	**708 097**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		50 841	231 190
Kundefordringer		26 218	1 324
Andre fordringer		1 000	1 000
Sum fordringer		78 058	233 514
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 351 987	1 796 173
Sum omløpsmidler		**1 430 045**	**2 029 687**
SUM EIENDELER		**2 503 587**	**2 737 783**

Balanse 31.12.2023

Sameiet Elvelunden
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 194 097	1 264 252
Vedlikeholdsfond	11	1 068 315	852 672
Udekket tap		0	0
Sum egenkapital		**2 262 413**	**2 116 924**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-18 121	431 157
Annen kortsiktig gjeld	12	259 295	189 703
Sum kortsiktig gjeld		241 174	620 860
Sum gjeld		**241 174**	**620 860**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 503 587**	**2 737 783**

Sameiet Elvelunden, 10. april 2024

Jo Håvard Andresen Vogt
Styrets leder

Hanne Eline Fagereng
Styremedlem

Gunnhild Engetrøen Blostrupmoen
Styremedlem

Erik Telle
Styremedlem

Lise Nymoen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	2 874 816	2 687 452	2 875 000	2 874 999
3606	Kabel TV/bredbånd	345 000	345 000	345 000	345 000
3607	Garasje	50 816	51 672	50 616	69 120
3608	Parkeringsplasser	7 084	6 200	6 000	7 200
3631	Fjernvarme	923 604	860 582	920 000	920 000
3632	Strøm	0	30 489	0	0
Sum felleskostnader		**4 201 320**	**3 981 395**	**4 196 616**	**4 216 319**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	49 023	0	0
El bil/ladeanlegg	56 178	0	50 000	50 000
Sum andre driftsinntekter	**56 178**	**49 023**	**50 000**	**50 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen fordel i arbeidsforhold	113	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	160 176	160 000	168 000	176 400
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	-157 717	0	0
Arbeidsgiveravgift	22 601	22 560	23 690	24 872
Sum lønnskostnader	**182 890**	**24 843**	**191 690**	**201 272**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning for styremøte kr. 1 608. ref. note 9.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 250	6 238	6 600	6 600
Forretningsførerhonorar	89 588	95 660	100 003	150 000
Juridisk bistand	0	19 531	20 000	0
Vedlikeholdsplan	37 375	0	0	0
Vakthold/securitas	28 279	29 400	40 000	24 000
Sum konsulenttjenester	**161 491**	**150 829**	**166 603**	**180 600**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	45 775	0	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	156 597	44 918	135 500	130 000
Vedlikehold elektro	15 615	24 760	20 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	13 153	825	30 000	50 000
Vedlikehold heis	246 654	164 591	170 000	200 000
Vedlikehold garasjer	47 241	21 903	25 000	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	13 799	25 000	0
Vedlikehold ventilasjon	446 963	73 772	60 000	100 000
Vedlikehold brannsikring	140 235	165 368	180 000	147 000
Dugnadskostnader	3 603	2 619	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
Større	0	12 438	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 125 835**	**524 992**	**700 500**	**782 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	277 787	261 105	305 000	320 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**277 787**	**261 105**	**305 000**	**320 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	375 701	455 291	500 000	400 000
Fjernvarme	940 331	1 014 015	1 200 000	1 200 000
Sum energi og fyring	**1 316 032**	**1 469 306**	**1 700 000**	**1 600 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	116 465	128 704	104 000	141 609
Renholdstjenester	142 495	88 906	106 000	209 877
Snøbrøyting/strøing/feiing	63 781	34 529	50 000	68 000
Gressklipping	0	16 201	1	34 415
Sum driftskostnader	**322 740**	**268 341**	**260 001**	**453 901**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	94 646	107 799	50 000	70 000
Lyspærer, sikringer etc	5 430	28 089	4 000	3 999
Verktøy og redskaper	0	198	0	0
Nøkler, låser og skilt	830	13 434	20 000	2 000
Lisenser/software	8 448	8 380	500	21 000
Kostnader tillitsvalgte	1 608	1 895	0	2 000
Generalforsamling/årsmøte	2 893	8 960	15 000	5 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 367	7 800	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	**122 221**	**176 554**	**97 300**	**111 799**

Note 10 Anleggsmidler

	Elbil infrastruktur	Nødlys
Anskaffelseskost pr.01.01	267 945	101 750
Anskaffelseskost pr.31.12	267 945	101 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	26 794	20 349
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	91 548	72 921
Bokført verdi pr.31.12	176 398	28 829
Anskaffelsesår	2020	2020

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 116 924	1 626 059
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-70 155	290 864
Overført til vedlikeholdsfond	215 643	200 000
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 262 412	2 116 924
Vedlikeholdsfond 31.12	1 068 315	1 068 315
Annen egenkapital 31.12	1 194 097	1 264 252
Sum egenkapital 31.12	**2 262 413**	**2 116 924**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre påløpte kostnader	0	189 703
Avsatte påløpte kostnader	259 295	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**259 295**	**189 703**

Note 13 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**1 408 827**	**1 068 455**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	145 489	490 864
Tilbakeføring av avskrivning	47 145	52 562
Endringer i andre langsiktige poster	-412 589	-203 054
B. Årets endring i arbeidskapital	-219 956	340 373
C. Arbeidskapital 31.12	**1 188 871**	**1 408 827**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 430 045	2 029 687
- Kortsiktig gjeld	241 174	620 860
= Arbeidskapital 31.12	**1 188 871**	**1 408 827**

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Elvelunden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvelunden som viser et overskudd på NOK 145 489. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/26/2024 17:36:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsmelding 2023 - Sameiet Elvelunden

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt
Styremedlem, Erik Telle
Styremedlem, Gunnhild Blostrupmoen
Styremedlem, Lise Nymoen
Styremedlem, Hanne Fagereng
Varamedlem, Tone Johanne Arneberg
Varamedlem, Tone Beate Windingstad

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

Virksomhetens art

Sameiet Elvelunden er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Elvelunden ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 914485126
Sameiet Elvelunden består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er SLM REVISJON AS.

Forsikring

Sameiet Elvelunden er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5436186.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Jevnlig kontroll av Brann- og EL-anlegg (egenkontroll av styret og funksjonstest av servicepartner)
- Jevnlig Tilstandskontroll av fellesområder som lekeplass og pergola
- Årlig kontroll av heisanlegg utført av servicepartner. Heisanlegg er oppgradert til å fungere med 4G nett for nødkommunikasjon.
- Årlig kontroll og service av energisentral
- Årlig kontroll og service av VVS-anlegg, halvårlig kontroll av sprinkler. Det er lagt inn ekstra årlig service av luftutskillende system for vannbåren varme for at dette skal fungere optimalt for å forhindre luft i systemet og kalde radiatorer.
- Årlig egenkontroll av bygning.
- Lensepumper i pumpekum i U2 er byttet ut og underlagt årlig kontroll av VVS for å forsikre funksjon og forhindre oversvømmelse i U2.
- Sprukne varmebatterier som forsyner bod- og parkeringsarealer med varme er i under utbedring. Ferdigstilles i 24 (reklamert inn til JM, utført av JM)
- Sprinkelanlegg og nytt glykolanlegg i parkeringsareal er utbedret for å imøtekomme gjeldende standard (reklamert inn til JM, utført av JM)

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte i mai 2023 har styret hatt månedlige møter med unntak av sommerferie i juli. Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

JM Norge

Styret har fulgt opp forliksavtalen som ble inngått 18.august 2021. Det ble utført arbeid på fasade for å reparere sprekker i fasadepussen våren 2022. Arbeidet ble ikke utført tilfredsstillende. JM Norge utførte en dronefotografering av bygget som bekreftet dette. Vår/høst 2023 ble arbeidet gjenopptatt. JM, sammen med sine leverandører, avgjorde at det var tilstrekkelig å komme til alle sprekkene med lift. Dette viste seg å være feil, og arbeidene ble dermed ikke ferdigstilt i 2023. Arbeidet fullføres etter planen i 2024 med stillas på de gjenværende sprekkene. JM skal iht. forliksavtalen sørge for at bygget er i forskriftsmessig stand iht. gjeldende brannkonsept. Dette har ikke JM utført på en tilfredsstillende måte, og vil fullføre arbeidene i 2024. Dette innebærer enkelte utbedringer på sprinkelanlegget i U1 og U2.

Det er blitt avdekket 3 sprukne varmebatterier tilknyttet ventilasjonsanlegget som følge av feil utførelse. JM har erkjent feilen og har i 23/24 arbeidet med å utbedre dette. Dette vil bli ferdigstilt i 2024.

Samarbeidet med JM Norge er fremdeles utfordrende, og krever mye purring og oppfølging. Styret holder fremdeles igjen midler iht. forliksavtalen.

Vedlikehold

I 2023 ble det utført inspeksjon av alle avløpsrør og ventilasjonskanaler i bygget. Alle rør og kanaler ble renset høsten 2023. Etter rens har flere seksjoner opplevd redusert kvalitet på ventilasjon. Firmaet som utførte rensen gikk deretter over alle spjeld som kunne vært påvirket av dem. Det er fremdeles noen seksjoner som opplever redusert ventilasjon – arbeidet med dette fortsetter. Seksjoner som er påvirket er kartlagt, og teknikker vil foreta en justering av spjeld knyttet til tilhørende ventilasjonssjakter. Dette innebærer justering av tilluft- og avtrekksspjeld slik at eventuell ubalanse i anlegget blir utjevnet.

I tillegg til rutinemessig service av ventilasjonsanlegg er det utført større utbedringer av hele anlegget. Ventilasjonsaggregatene - i kjelleren under 5 og 7 - er grundig gjennomgått der begge aggregatene er overhalt. Anlegget med viftemotorer på taket som styrer kjøkkenavtrekk er grundig gjennomgått og enkelte er byttet. Kanaler på taket knyttet til disse er byttet.

I forrige styreperiode ble det tilrettelagt for rens og bytte av pumper i pumpekummen i bodareal i U2. Disse har fungert dårlig og har hatt lite ettersyn. Pumpekummen og tilknyttede rør i U2 er renset og lensepumpene i pumpekummen er i sin helhet byttet. Det er lagt inn årlig ettersyn i serviceavtale.

Luftutskilleren som skiller ut luft fra fjernvarmeanlegget som forsyner radiatorer med varmtvann er renset da den trolig ikke har vært renset i sin levetid. Det er lagt inn årlig service av denne for å forsikre tilfredsstillende funksjon. Dette skal bidra til mer effektiv varme og mindre luft i anlegget.

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

Det er utarbeidet en HMS-plan – Bevar-HMS – for styret som er et internkontrollsystem for sameiet. Denne planen er et hjelpemiddel for styret slik at sameiet blir driftet på en

forsvarlig måte i forbindelse med HMS og funksjon.

Vaktmester og renhold

Tjenestene har i perioden vært utført av Driftshjelp og Rene Rom. Styret har hatt kontinuerlig oppfølging av avtalen for å sikre at det er god kvalitet på tjenestene.

Det har vært et utfordrende samarbeid med flere uenigheter, dårlig kvalitet og lite innsats for vårt sameie. Styret har derfor avgjort å bytte ut leverandør av disse tjenestene, og etter en prosess med å evaluere ulike aktører er vi i gang med å inngå en avtale med Majorservice. Vi har fått til en god avtale med definerte oppgaver, og har tro på at dette kan bli et godt samarbeid. Oppstart med ny vaktmester og renholder blir etter sommeren.

Forretningsfører

Vår tidligere forretningsfører hadde over en lengre periode problemer med å levere de tjenestene de skulle. Blant annet satt styret og beboere uten noe fungerende styre- og beboerportal. Dette forringet styrets arbeid da vi mistet en god del informasjon, og gjorde informasjonsflyten svært dårlig. I den forbindelse ble det avgjort å bytte forretningsfører, og etter en prosess med å evaluere ulike aktører falt valget på USBL, som vi har samarbeidet med siden starten av 2024. Vi er fremdeles tidlig i samarbeidet, men vi har nå et godt etablert system og gode forutsetninger for videre styrearbeid.

Dugnad

Dugnaden ble satt til 14. mai 2024. I den forbindelse ble det bestilt containere for privat og felles avfall. Det var et veldig bra oppmøte på dugnaden der vi fikk utført en rekke nyttige oppgaver. Det er veldig hyggelig at mange bryr seg og gjør en innsats for sameiet.

Innbrudd og skader

Styret har ikke mottatt noe varsel om innbrudd i perioden.

Utleie

Styret har jobbet med å få en ajourført oversikt over alle utleieforhold i sameiet. Beboerportalen – Bonabo – forenkler dette arbeidet, og styret oppfordrer alle utleiere til å legge inn sine leietakere. Oversikten vi har i dag er god, men ikke komplett.

Regnskap 2023

Sameiet har et overskudd på kr 145 489 i 2023.

Perioden har vært preget av en del vedlikehold som har vært mer kostbart enn antatt. Dette fører til at vi ligger over budsjett. Energikostnadene har derimot vært lavere enn antatt, noe som gjør at vi allikevel havner godt innenfor budsjettet, selv med avsetninger til vårt vedlikeholdsfond.

Styret har valgt å disponere overskudd med kr 215 643 til vedlikeholdsfond, 200 000 kr pluss renter for bankkonto vedlikeholdsfond i 2022 og 2023, og resterende dekkes fra annen egenkapital.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Elvelunden Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet, Mor go'hjertas vei 22

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203933
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	09.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 5A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/126

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203933

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo

S-4485

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 5 – 7 og 10,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

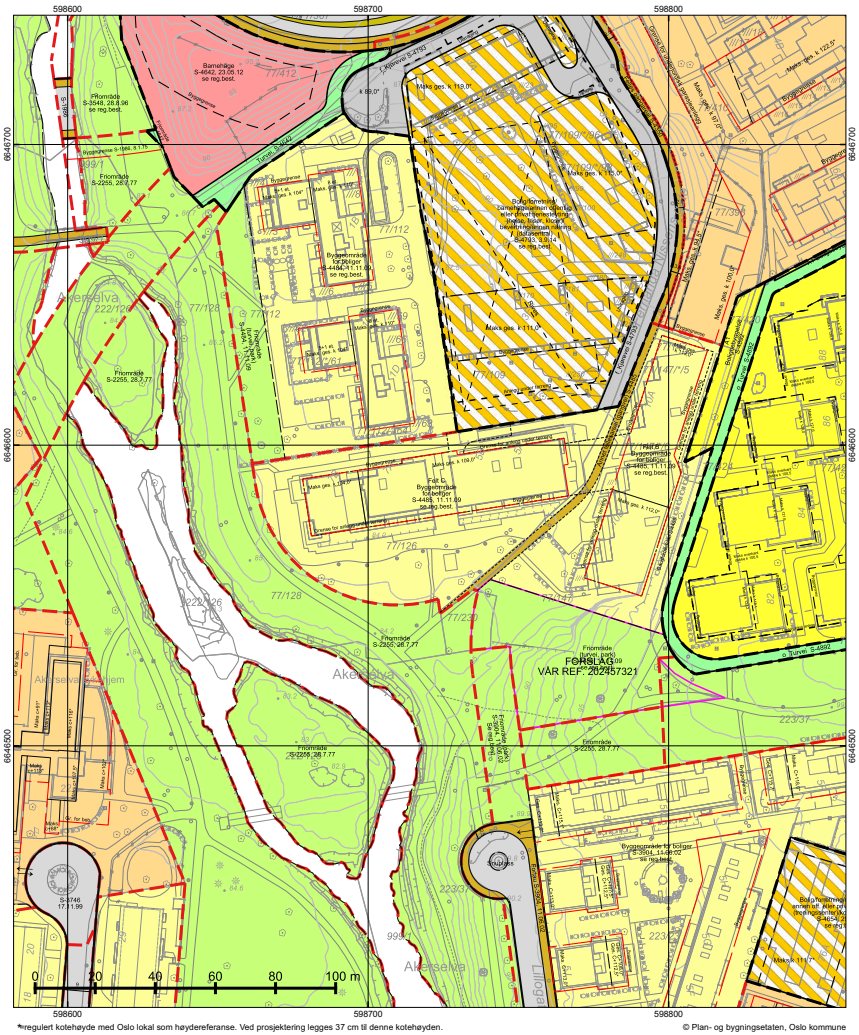
§ 5. Fellesområde (gangvei)
Området er felles for gnr. 77 bnr. 126 og 147. Gangvei skal opparbeides samtidig med uteoppholdsarealet og friområdet.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148336/ 86520465
Deres ref.:
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/126

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseGrense

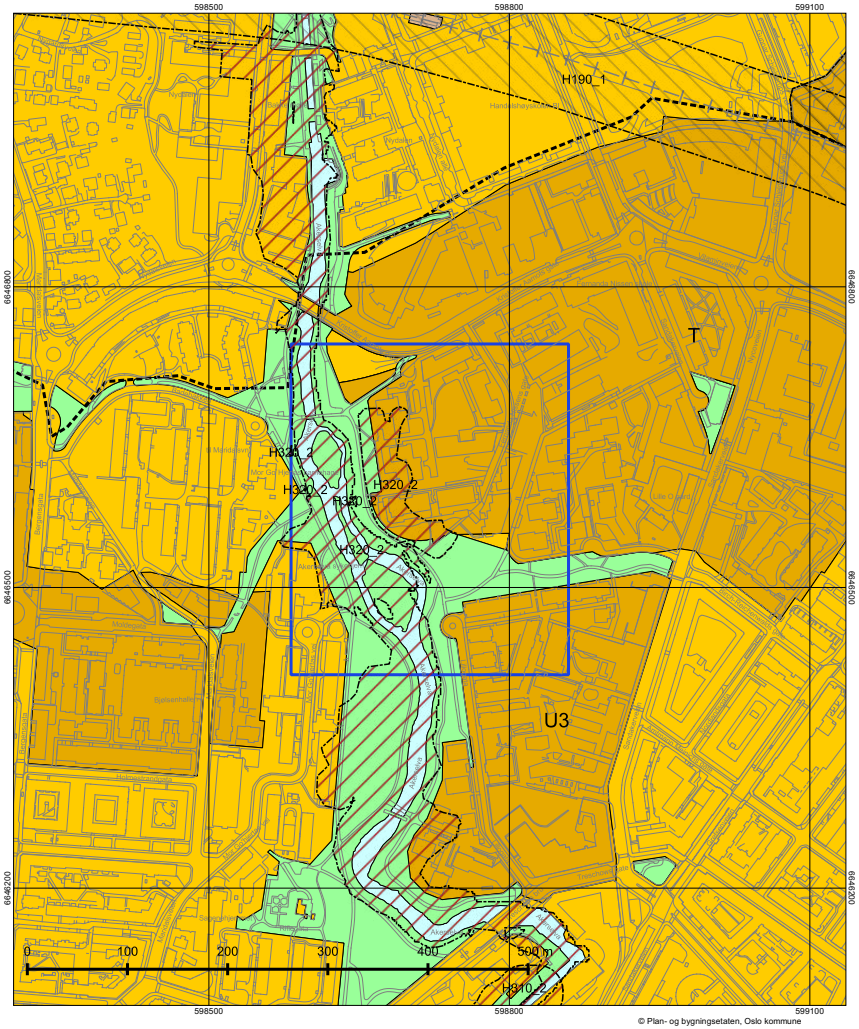
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 08.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148336/86520465
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FERNANDA NISSENS GATE 5A

Dato: 08.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520465
1749

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 126

Vi viser til bestilling av 20251008 for FERNANDA NISSENS GATE 5A.

GNR. 77 BNR. 126

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.1941.

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

4851 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

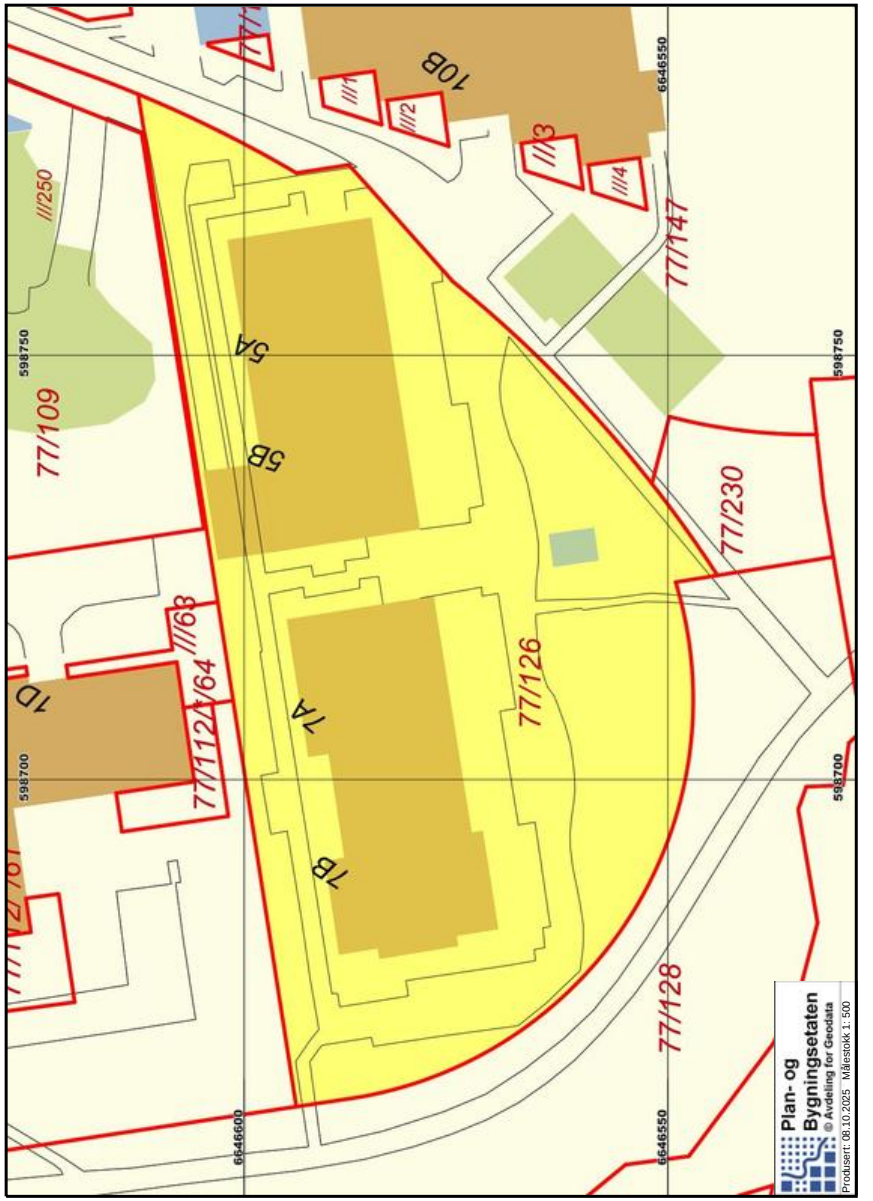
Kristin Tveit
Enhetsleder

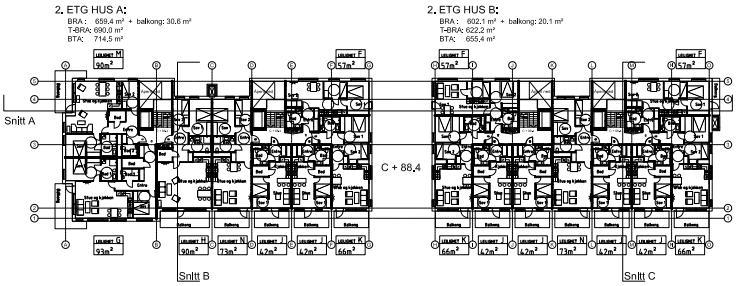
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

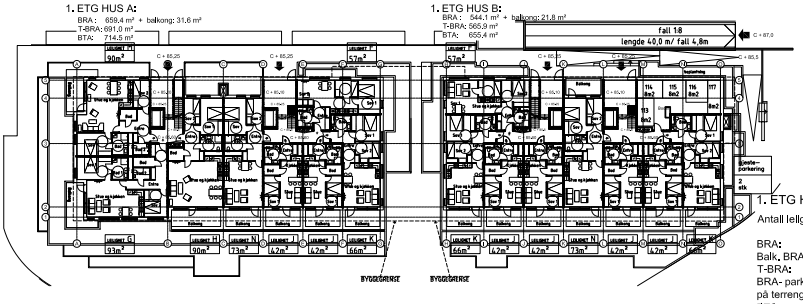




2. ETG HUS A + B

Antall leilgheter: 17 stk.

BRA:	1261,5 m²
Balk.BRA:	50,7 m²
T-BRA:	1312,2 m²
BTA:	1369,9 m²



1. ETG HUS A + B

Antall leilgheter: 16 stk.

BRA:	1203,5 m²
Balk. BRA:	53,4 m²
T-BRA:	1256,9 m²
BRA- parkering på terreng:	36,0 m²

REV.	DATO	TEKST	SIGN.
A	15.06.17	Justert iht. tilbakemeldinger	PB
B	26.06.17	Justert iht. møte med TRD	PB
C	29.06.17	Justert iht. tilbakemeldinger	PB

PROSJEKT:
ELVELUNDEN

ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 5-7

Gnr. 77 Bnr. 126

TEGNEANSVARLIG / TILTAKSHAVER :

JM Norge AS, Oslo
Brenneriveien 473, Rud, Pb 33
1504 Moss Postsenteret
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Petter Bogen Arkitektkontor A.S.

KONTOR	Petter Bogen Arkitektur A/S
RAD	-
RIB	-
RIV	-

TEGN: PLAN
1 og 2 etasje

Fase: RAMMESØKNAD

Dato	Tegn	Kontr.	PB	Format	Skala
29.06.17					
Prosj.nr.	Mappe	Filnavn			Rev.
1 800 A1	E12				C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201208841-52 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Dato: 16.10.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GT 5/7	Eiendom:	77/126/0/0
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Petter Bogen Arkitektkontor AS	Adresse:	Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 1 – FERNANDA NISSENS GATE 5 - 7

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 29.09.2014.

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan forenklet - Brann	LA 100	08102014	55/4

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Midlertidig brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: Kjelleretasjer og Hus 7

Gjenstående arbeider:
På grunn av årstiden kan beplanting på uteareal ikke utføres nå.
Dette skal være utført innen 1.mai 2015.

Brukstillatelse for Bygg 5 skal sendes inn 04.11.2014.
Ferdigattest for hele prosjektet skal sendes inn før 1.mai 2015.
Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL, post@jm.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201208841-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Dato: 20.11.2014 | Arkivkode: 531

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 2
FERNANDA NISSENS GATE 5 - 7

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 03.11.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Midlertidig brukstillatelsen gjelder for Bygg 5.

Gjenstående arbeider:
På grunn av årstiden kan beplanting på uteareal ikke utføres nå.
Dette skal være utført innen 1.mai 2015.

Ferdigattest for hele prosjektet skal sendes inn før 1.mai 2015.
Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.11.2014 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL, post@jm.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST - FERNANDA NISSENS GATE 5 - 7

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.06.2015 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0340/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fernanda Nissens gate 5A 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 126, snr 9 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no