

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Helena Holthe

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 445 665,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 947 015,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 411,-  
**Selger:** Elise Feiring Myrtrøen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2001  
**BRA-i/BRA Total** 101/106 kvm  
**Tomtstr.:** 6078 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 225, bnr. 441  
**Snr.** 87  
**Andelsnr.:** 19  
**Oppdragsnr.:** 1008250151

## Ditt nye hjem?

Velkommen til denne lyse og innbydende 4-roms endeleiligheten, beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten er lys, tidsriktig og har en bra planløsning med flere praktiske løsninger. Leiligheten byr på en romslig entré, stor og luftig stue med utgang til en solrik sørvestvendt balkong, et kjøkken med rikelig oppbevaringsplass, tre gode soverom, et delikat flislagt bad, separat toalett, samt en praktisk innvendig bod. Det medfølger også en romslig kjellerebod og egen garasjeplass i oppvarmet garasjeanlegg med heis direkte opp til leilighetsplanet.

Beliggenheten på Torshov er svært ettertraktet, med kort gangavstand til både Grünerløkka og Sagene. Akerselva ligger like utenfor døren og tilbyr flotte turmuligheter – enten du ønsker å gå opp til Maridalsvannet eller ned mot sentrum.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 58  |
| Egenerklæring .....     | 82  |
| Energiattest .....      | 87  |
| Boligopplysninger ..... | 88  |
| Årsberetning .....      | 90  |
| Husordensregler .....   | 116 |
| Vedtekter .....         | 119 |
| Nabolagsprofil .....    | 128 |
| Budskjema .....         | 137 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 101 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 106 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, toalettrom, bod.

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

7 m<sup>2</sup>

Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,8m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.96.

Bod arealer utgjør til sammen 5m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 6,7m<sup>2</sup> og er avrundet til 7m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass i felles anlegg, det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av



romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

6078 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 6 078 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er hyggelig opparbeidet med plenarealer, plantekasser, benker, prydbusker og beplantning. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Torshov i Oslo, med gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Boligen ligger også i nærhet til flotte park- og friområder som blant annet Iladalen, Bjølsenparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark.

Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her.

Idylliske Torshovparken byr på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Leiligheten ligger også rett ved Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk.

Klatreverket, Myrens treningssenter og populære Grisen ligger rett ved. Få minutters gange til Grünerløkka, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 eller Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud florerer det av hippe kaféer og restauranter i nærmiljøet. Hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter og Storo Storsenter byr på et rikt utvalg av butikker og forretninger.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Vøyenbrua som ligger ca. 80 meter fra boligen. Det er T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 5 min til Majorstuen, 6 min til Økern, 6 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn. Flybussekspressen går fra Vøyenbrua, som ligger rett ved leiligheten.

Det finnes flere utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a.

Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøgskolen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Trikkelinjene 11, 12, og 13 går fra nærliggende Torshov med hyppige avganger mot sentrum og andre bydeler. Busslinjene 20 og 37, begge med hyppige avganger, dekker viktige ruter gjennom byen, inkludert døgnet-rundt-tilbud med buss 37. Nærmeste T-banestasjon er Storo, en kort busstur unna, som gir tilgang til flere linjer. Området er også godt tilrettelagt for sykling, med sykkelveier langs Akerselva og Oslo Bysykel-stasjoner i nærheten.

### **Bygningssakkyndig**

Larsens Takst Service AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Larsens Takst Service AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

\*Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

\*Varmvannstank:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

\*Elektrisk anlegg:

- Se tilstandsrapport.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Vegger og himling på bad:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

\*Gulv på bad:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

\*Overflater og konstruksjon på toalettrom:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

2017: Baderomsinnredningen ble oppgradert med ny vask, servantskap, speil, hyller og et nytt badekar med kombinert dusjløsning. 2017: Oppgradert med nytt servantskap med vask, speil og speilskap. Inventar innkjøpt gjennom Drømmekjøkkenet 2025 VVS-arbeid I mai 2025 ble topplokket og toalettsetet på WC skiftet ut. Samtidig ble alle rør i leiligheten kontrollert av faglært rørlegger fra VB Oslo, uten at det ble avdekket noen feil eller mangler. Kontroll ble gjennomført i forbindelse 2025: I mai 2025 ble topplokket og toalettsetet på WC skiftet ut. Samtidig ble alle rør i leiligheten kontrollert av faglært rørlegger fra VB Oslo, uten at det ble avdekket noen feil eller mangler. Kontroll ble gjennomført i forbindelse med salg, som en ekstra trygghet for kjøper. Arbeid utført av 2017: Drømmekjøkkenet/Rørlegger Tom Johansen/VB Oslo.

-Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget fikk påvist skjeggkre i 2017 - friskmeldt året etter. Har aldri observert skjeggkre i egen leilighet, 303, men var rapportert hos et par naboer. I 2017 og 2018 var Anticimex, på oppdrag fra Norsk Hussopp Forsikring, på runder for å fjerne skadedyr i hele borettslaget, i alle leiligheter. Registreringen av skjeggkre i bygget var på 0 (ingen funn) både vinteren 2018 og i 2019, og anses i dag å være helt ikke-eksisterende.

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rens av alle ventilasjonskanaler innvendig og bytte av sluser og lokk i januar 2024, utført i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Elveparken borettslag.

-Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2023: Balkongdøren i leiligheten ble skiftet ut i regi av borettslaget. Hele fasaden på balkong ble også blitt malt. 2017/2018: I regi av borettslaget: Utbedring/ bytte av nødvendig beslag og oppussing av hele fasaden, skraping/maling av vinduer og dører og vedlikehold av balkongene.

Arbeid utført av: Elveparken borettslag.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se tidligere punkt vedr. skjeggkre. Utbedret i 2017/2018 - null i dag.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, toalettrom, bod og balkong. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 7 m² og garasje plass i felles anlegg.

## **Standard**

### **E N T R É**

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, og har adkomst via felles trapperom med heis. Inngangspartiet er presentabelt og romslig med skyvedørsgarderobe. På veggen er det montert callinganlegg med døråpner. På gulvet er det parkett og veggene har lyse overflater.

### **S T U E**

En herlig og lys stue med store vindusarealer som sørger for rikelig med lysinnslipp. Rommet er romslig med god plass til spisestue og sofa-/tv-sone. Det er parkett på gulvet og veggene er lysmalte. Videre er det utgang til en sørvestvendt balkong med fin utsikt over nærområdet. Balkongen har god plass til utemøbler, grill m.m.

### **K J Ø K K E N**

Kjøkkenet ligger ved stuen, men er likevel tilbaketrukket i eget rom. Innredningen er fra Drømmekjøkkenet og ble pusset opp i 2017. Her er det glatte fronter, kompositt benkeplate og mye skap-/benkeplass. Det er fliser mellom benk og skap med belysning. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøl/fryseskap.



## **B A D / W C**

Leiligheten har et bad og separat wc-rom, begge med adkomst fra entreen. Badet har servant på underskap med speilskap og belysning over, badekar med vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overflatene er flislagt og det er varmekabler i gulvet.

Wc-rommet er holdt i samme stil som badet, og har vegghengt klosett, servant, vegghengt speil og belysning. Det er flislagte vegger og gulv.

## **S O V E R O M**

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, og det er stor skyvedørsgarderobe på én vegg. De øvrige rommene har plass til seng og tilhørende møblement. Det er parkett på rommene, og overflatene er holdt i rolige og lyse farger.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

## **TV/Internett/Bredbånd**

TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene. OBOS Nett og Riks TV er leverandører.

## **Parkering**

Det medfølger garasjeplass i felles anlegg. Det er montert elbil-lader på plassen.

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

Priser beboerparkering, indre by, 2025:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6 200,-
- Elbil: kr 2 090,-
- Motorsykkel og moped: kr 3 100,-
- El-motorsykkel og el-moped: kr 1 045,-

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

BSP1940104

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten har oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral. Ventilasjonen er naturlig og mekanisk.

### **Info strømforbruk**

Varme er inkludert i felleskostnadene (vannbåren varme i radiatorene), så all strøm utover dette har vært lavt (rundt 4200 kWh i snitt året, ifølge Tibber). Det kommer mye varme fra leilighetene rundt.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 500 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### Formuesverdi primær

Kr 1 900 877

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 7 603 508

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet på tv/internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Fellekostnader utgjør kr. 9 411,- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader drift: 5 675,-
- Renter IN-lån: 1 609,-
- Avdrag IN-lån: 134,-
- Renter IN-lån 2: 485,-
- Avdrag IN-lån 2: 457,-
- Eiendomsskatt: 326,-
- Leie garasje: 725,-

I felleskostnader drift inngår oppvarming, kommunale avgifter, tv/internett, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 411

### Andel Fellesgjeld

Kr 445 665

### Fellesgjeld pr. dato

20.05.2025

### Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 94937043168, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 20.05.2025: 2 081 348

Andel av saldo: 102 779

Første termin/første avdrag: 30.05.2024 ( siste termin 30.05.2052 )

Lånenummer: 94937043176, Handelsbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 20.05.2025: 5.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 55  
Saldo per 20.05.2025: 6 943 665  
Andel av saldo: 342 886  
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 ( siste termin 30.05.2052 )

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

**Andel fellesformue**

Kr 16 182

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

ELVEPARKEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

984464975

**Andelsnummer**

19

**Om borettslaget**

Andelen er en del av Elveparken Borettslag (org.nr. 984464975), bestående av totalt 32 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr -126 940,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr -148 355,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

**SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:**

-Varmtvann til oppvarming. Fra 1.10 2023 har vi egen måler og avtale med Hafslund Celsio.

Avregning i ettertid fra Myrens er avsluttet og vi trenger ikke lenger søke om å få «strømstøtte» refundert.

-Vedlikeholdsplan - Oppussing av fasade. Vinduer og dører er skrappt, pusset og malt i F, G, H, J og

½ K og ½ L. (Arbeidet avsluttes med D, E, 1/2 K og ½ L i 2024).

-Brannvarsling. Flere feil med nødlys og sirener er reparert.

-Sanering av skjeeggkre i bygg A og B. (oppgang D, E, F, G, H og J) er avsluttet.

-Forsikringsskader. Dårlig vær, uhell og slitasje pga alder har resultert i 3 skader som er dekket av

sameiets forsikring, Mye arbeid for styret.

-Mindre vedlikehold. Det er byttet vinduer/terrassedører i 3 leiligheter. For å forebygge værskader

har vi intensivert kontroll av tak. Det er reparert lekkasje fra tak i L.

-Skilt som viser de enkelte oppgangens plassering er satt opp over innkjøringen til garasjen.

-Ny renholder. Tidligere renholder, Tove sluttet etter 17 år. Ny renholder er Rustique Skillinghaug.

-Ny avtale TV/bredbånd. Styret har hatt tjenesten ute på anbud og valgt OBOS Nett og Riks TV som leverandør.

Fremtidig vedlikehold kan medføre til økt fellesgjeld og felleskostnader.

I tillegg har styret behandlet flere enkeltsaker knyttet til brudd på husordensregler, parkeringsavtaler og

andre behov eller ønsker om endringer som har krevet mye administrasjon i året som har gått.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele fellesgjelden (IN-lån).

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.



### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

På fellesarealer, inkludert øvre og nedre gårdsplass, skal alle kjæledyr holdes i bånd. Dyr må holdes borte fra lekeplassen. Det er ikke tillatt å lufte kjæledyr på øvre eller nedre gårdsplass og eierne må påse at de ikke gjør fra seg her.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 225, bruksnummer 441, seksjonsnummer 87 i Oslo kommune. Andelsnr. 19 i ELVEPARKEN BORETTSLAG med orgnr. 984464975

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/441/87:

13.11.2001 - Dokumentnr: 70189 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:31

Bestemmelse om adkomstrett (fortrinnsrett til å levere varme).

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70197 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:31

Bestemmelse om adkomstrett (rett til å utnytte erstatningskraft).

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70204 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett (gjensidig rett til vedlikehold av fasader på bnr. 31, 157 og 441).

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70213 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:157

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett (lagerrom m.v.)

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2001 - Dokumentnr: 70213 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:31

Bestemmelse om adkomstrett (vedlikehold av brannvegg)

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:441

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2001 - Dokumentnr: 74071 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 27.05.2003, samt for utvidelse av balkonger datert 01.10.2010.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.05.2003.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor ihht. reguleringsplan S-3739.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

10 500 000 (Prisantydning)

---

445 665 (Andel av fellesgjeld)

---

10 945 665 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

10 947 015 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 954 915 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 957 715 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjon 0,7 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 19.900,-

Visninger/Overtakelser kr. 3.250,-

Oppgjørshonorar kr. 7.990,-

Markedsføringspakke kr. 19.990,-

Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.570,-

Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 4.500,-

Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-

Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 545,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 2.490,-  
Garantipremie/inneståelse : kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

**Oppdragsansvarlig**

Helena Holthe  
Eiendomsmegler / Partner  
helena.holthe@aktiv.no  
Tlf: 924 10 393

Andreas Strandlie

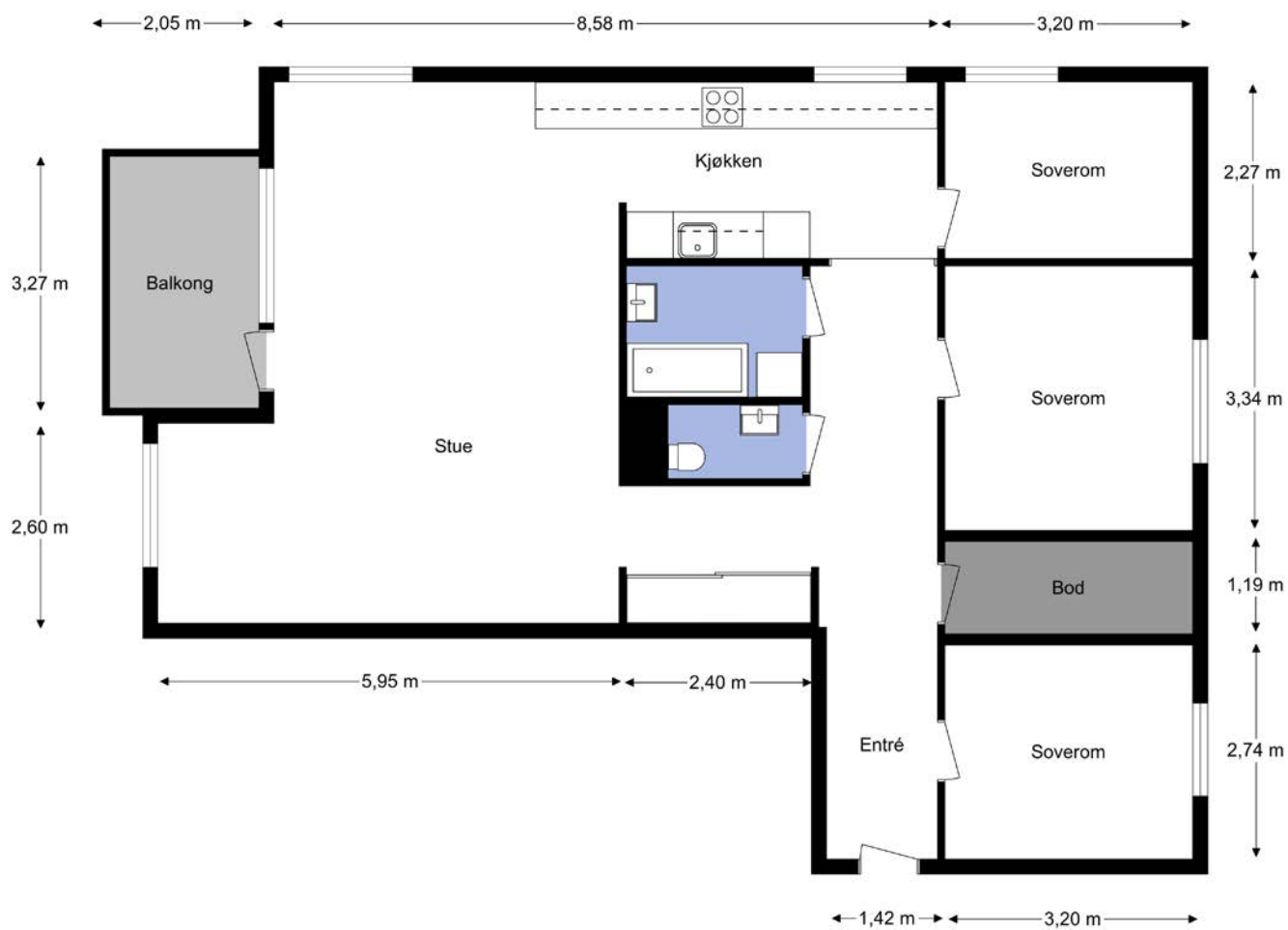
andreas.strandlie@aktiv.no  
Tlf: 970 09 919

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

03.06.2025





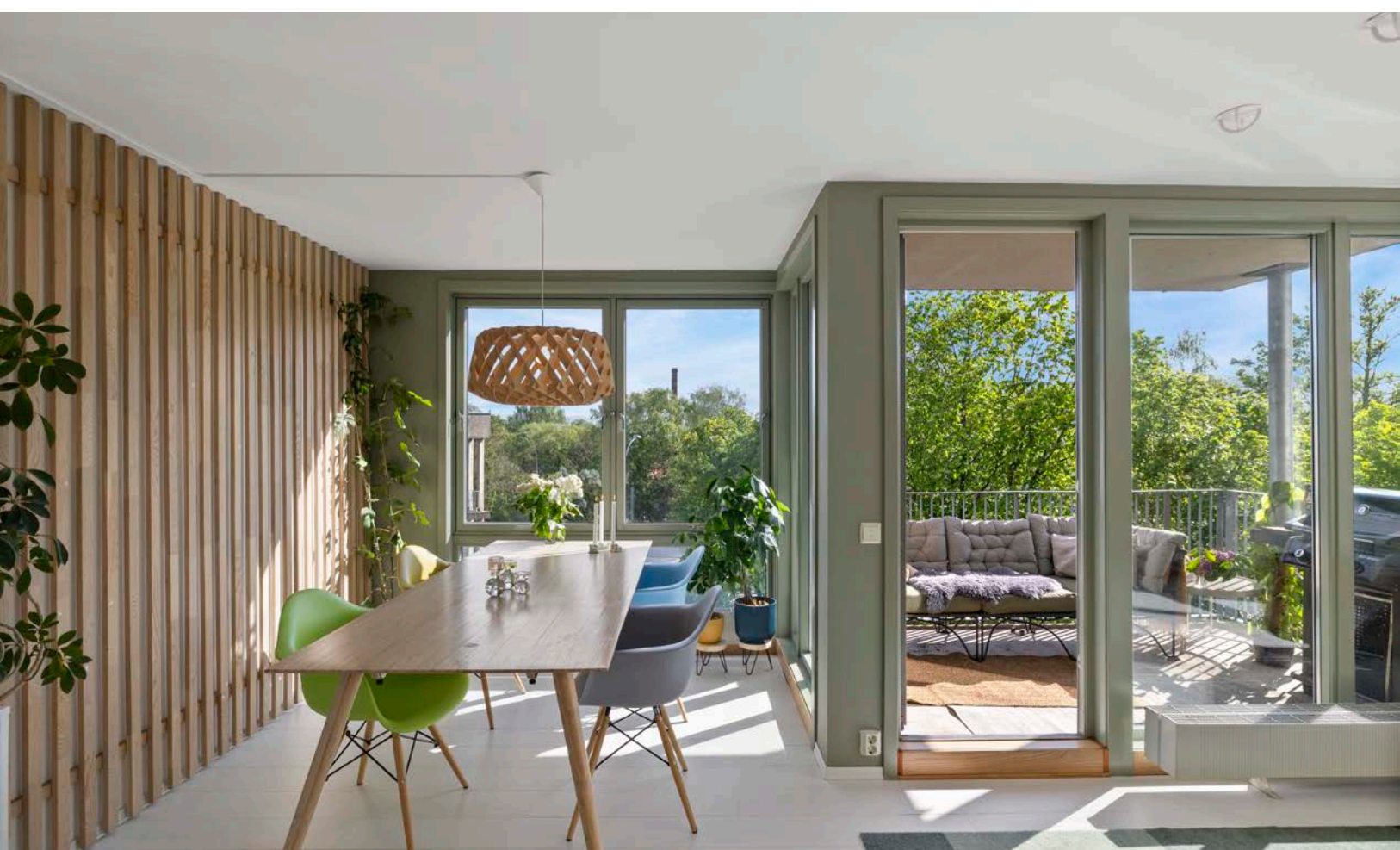
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















































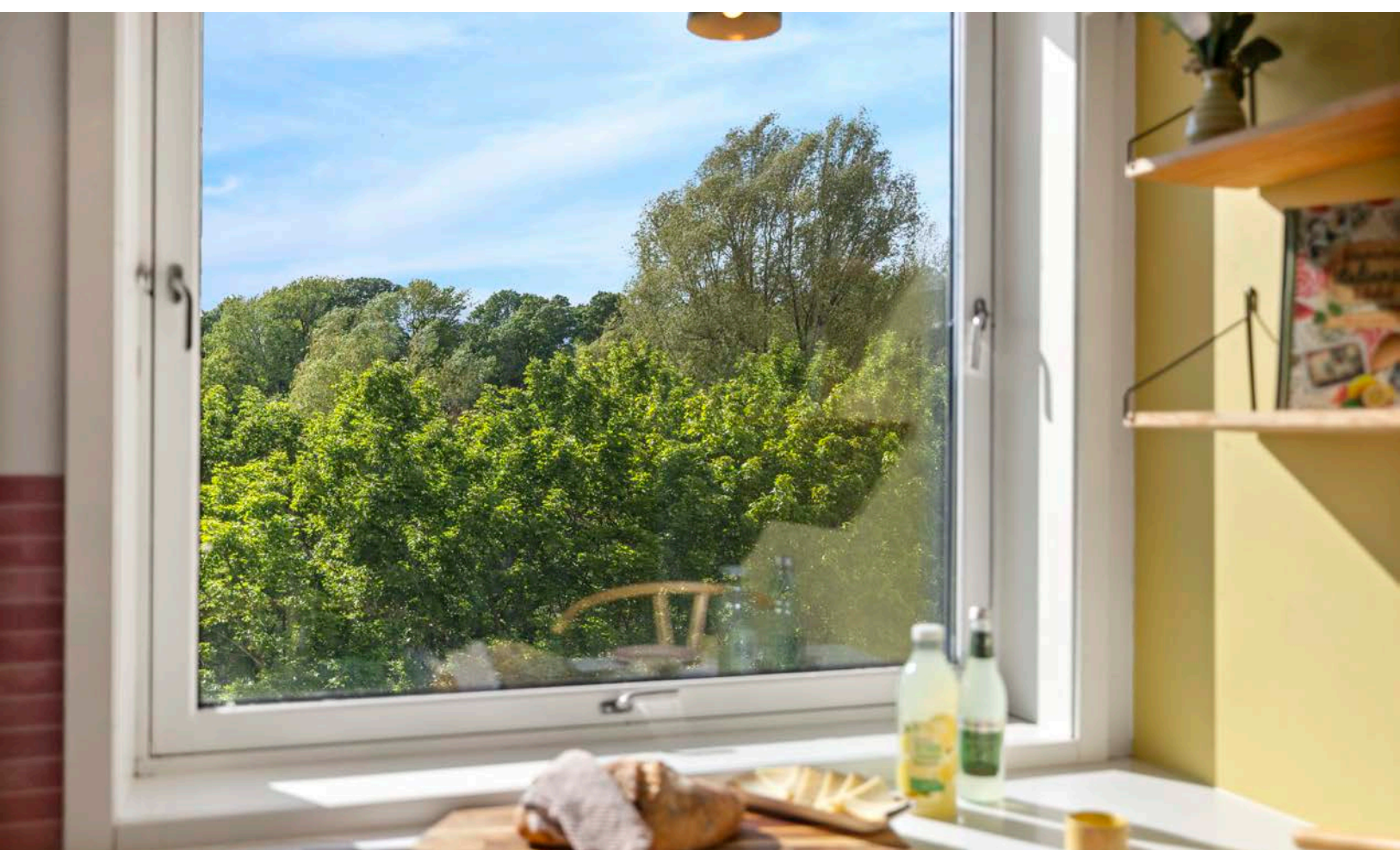


























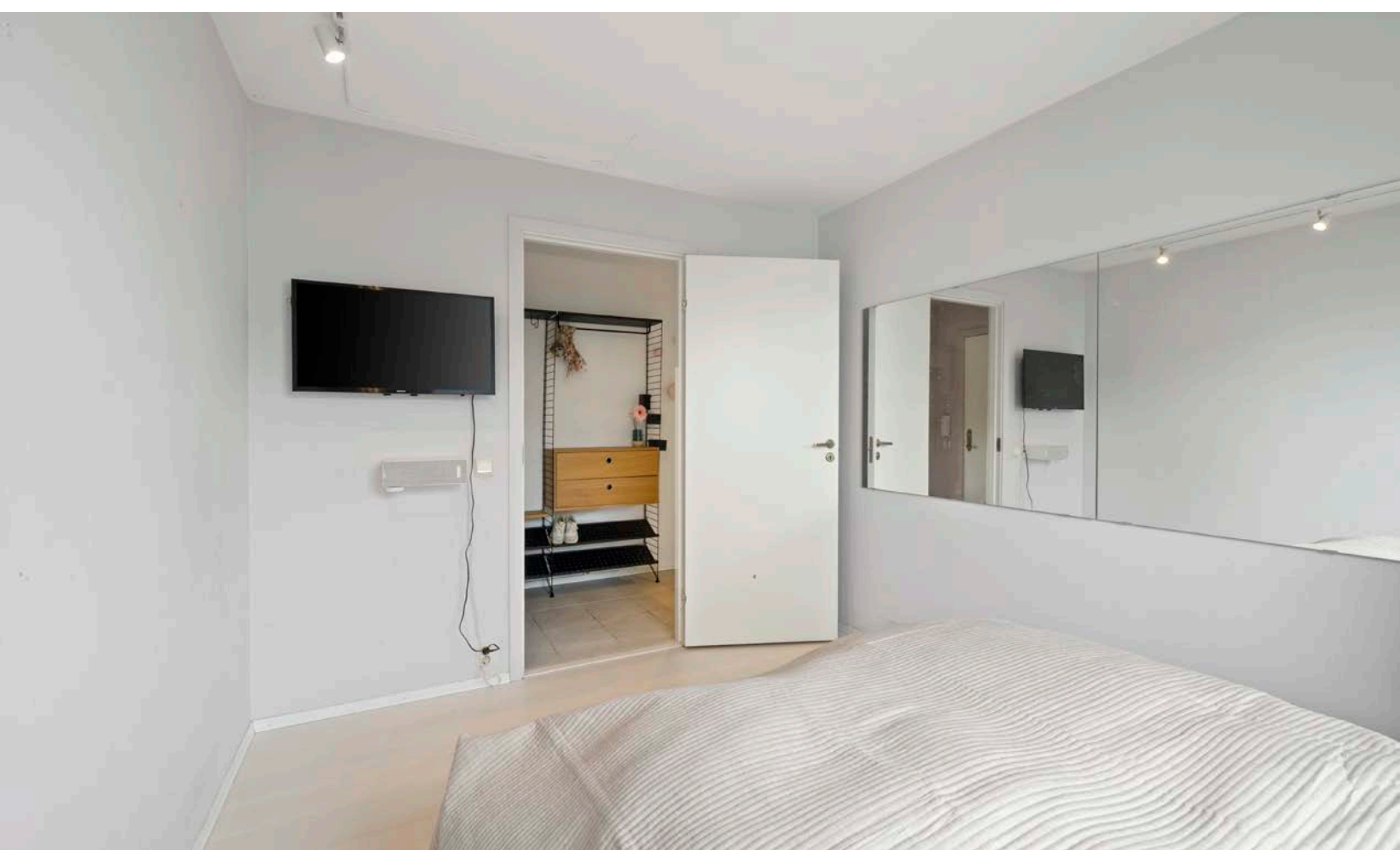


































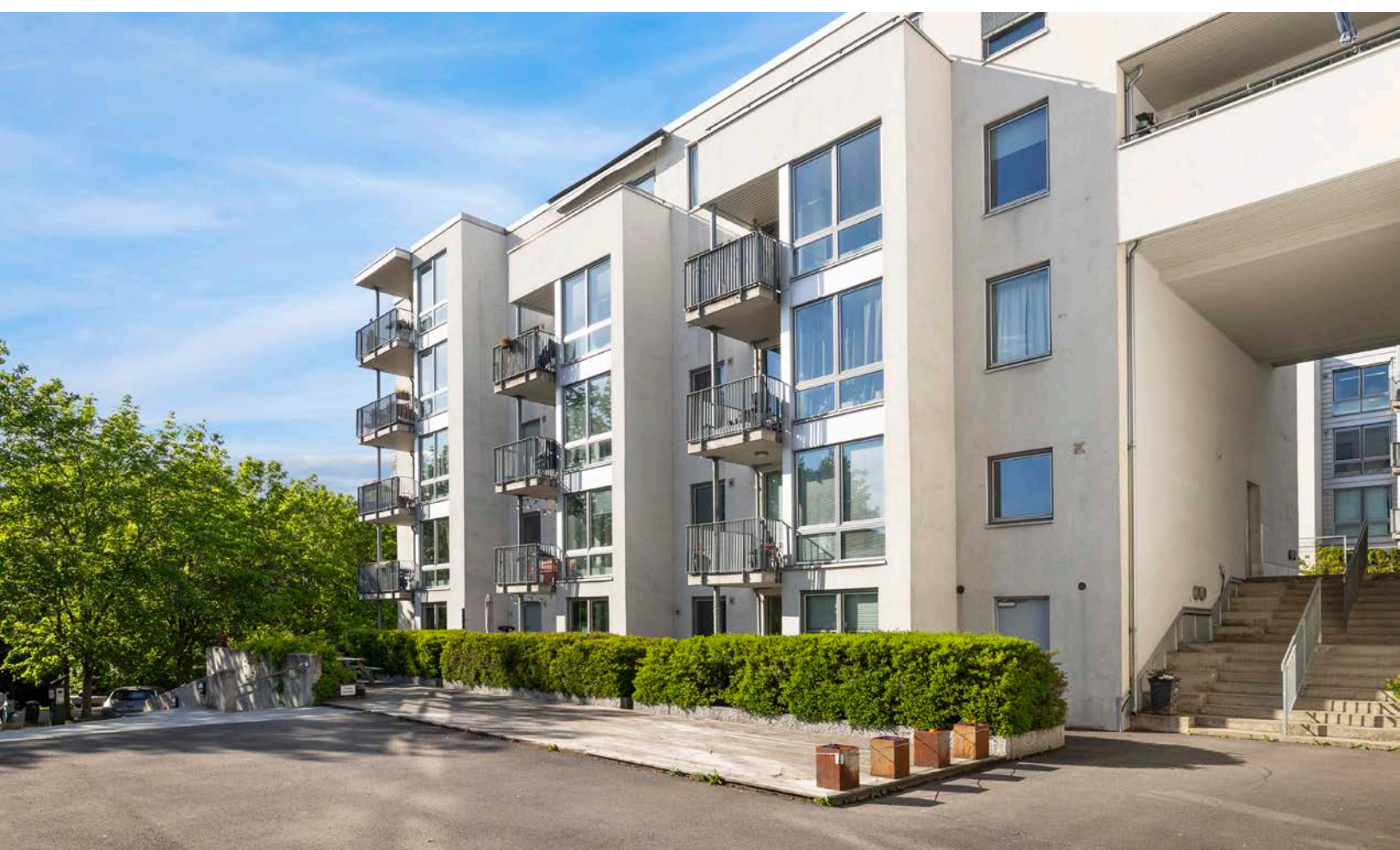


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

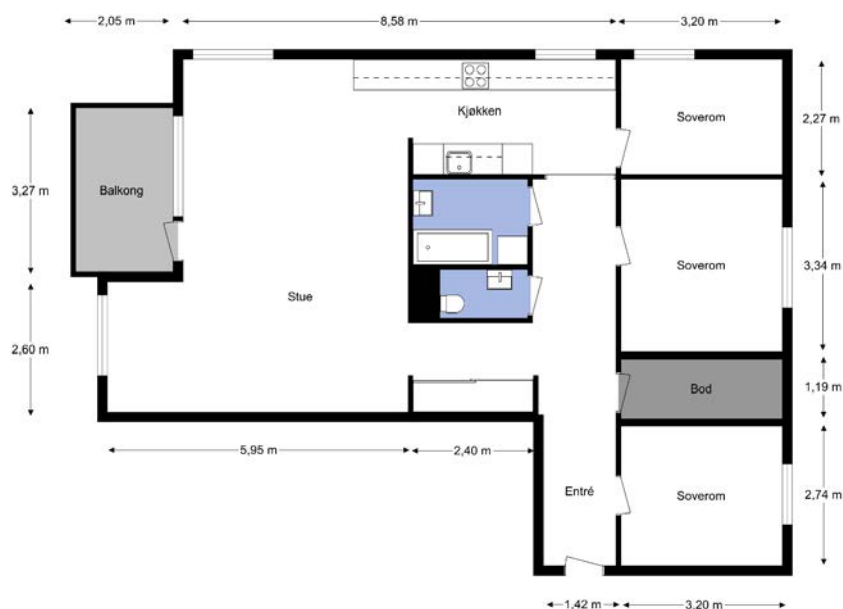
📍 Marcus Thranes gate 4 K, 0473 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 225, bnr. 441

# Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 11838-25135

Referansenummer: FK2022

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# 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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.



# 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

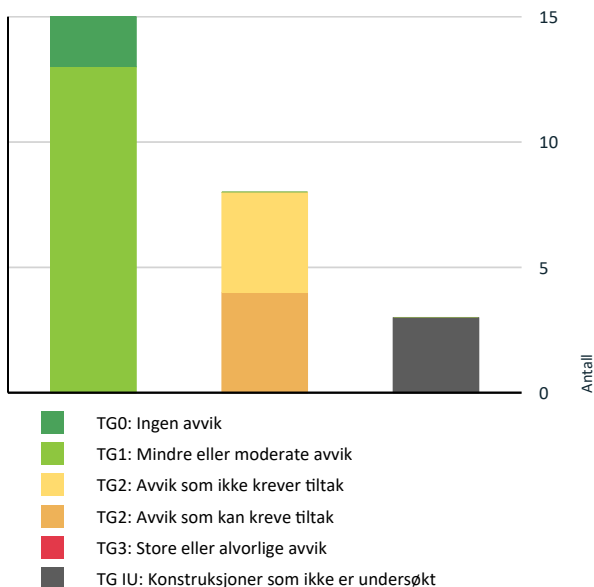
### Boligbygg med flere boenheter

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



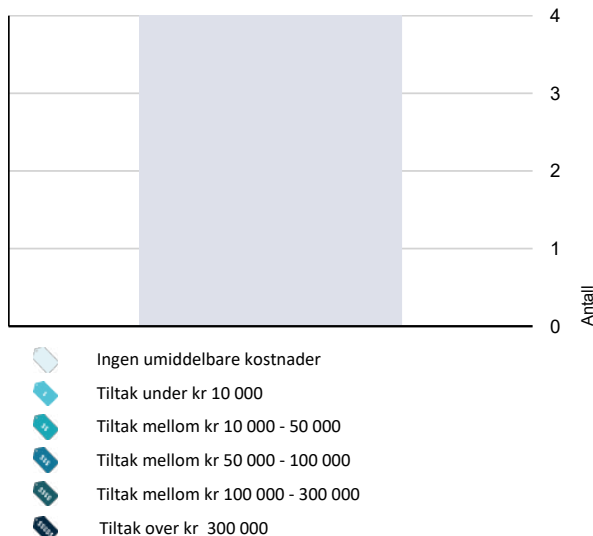
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Marcus Thranes gate 4 K. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner  
våtrom [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2001

### Tilbygg / modernisering

|      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017 | Kjøkken    | Kjøkkenet ble pusset opp helt nytt i 2017, og et par lettvegger revet for å utvide det som den gang var eksisterende kjøkken med dører på hver side. Nye skap, ny kjøkkenbenk, ny vask, ny vifte fra Rørshetta, nye stekeplater, integrert kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøl- og frys m.m. Alt er innkjøpt gjennom Drømmekjøkkenet. Elektriker: Elektro-fagmannen.no. Rørlegger: Tom Johansen j.tom@online.no. |
| 2017 | VVS-arbeid | Baderomsinnredningen ble oppgradert med ny vask, servantskap, speil, hyller og et nytt badekar med kombinert dusjløsning. Alt inventar er levert av Drømmekjøkkenet. Rørlegger: Tom Johansen j.tom@online.no                                                                                                                                                                                                  |
| 2017 | VVS-arbeid | VVS-arbeid Oppgradert med nytt servantskap med vask, speil og speilskap. Inventar innkjøpt gjennom Drømmekjøkkenet. Arbeidet gjennomført av Drømmekjøkkenet sin samarbeidspartner, rørlegger: Tom Johansen j.tom@online.no                                                                                                                                                                                    |
| 2025 | VVS-arbeid | I mai 2025 ble topplokket og toalettsetet på WC skiftet ut. Samtidig ble alle rør i leiligheten kontrollert av faglært rørlegger fra VB Oslo, uten at det ble avdekket noen feil eller mangler. Kontroll ble gjennomført i forbindelse med salg, som en ekstra trygghet for kjøper.                                                                                                                           |
| 2017 | Overflater | Nytt 1 stavs eikegulv lagt i hele leiligheten, samt flis i gangen. Gulvet er tykt og kan fint pusses ned og lakkas.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskillere i betong.  
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Avvik på årstall kan forekomme.

### Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.  
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

### Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 6,7m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Høyde på rekkverk er målt til 1,06m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

Det er observert en del merker i gulv, samt glippe mellom gulvflis og terskel til entredør.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 18mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 0 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget 27.05.2003, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
glatte dørblader i malt utførelse.  
Dørblader, dørvidere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

## 1 TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2001, oppført i regi av utbygger.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.  
Ferdigattest er datert 27.05.2003.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.  
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.  
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.  
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.  
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

### ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

# Tilstandsrapport

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter MMS2) på befaringen, og det var enkelte indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

## Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder og målinger av konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 10 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert under badekar.

Det er ukjent løsning med membran i hovedsluk.

Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår  
med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert under badekar.

## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Dusjplass i badekar med tilhørende garnityr, servant med underskap,  
speilskap med lys over og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas  
og fungere tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.  
Takstmann sjekket vegg med scanner, det var ikke mulig å utføre hulltaking.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Det ble observert store og varierende utslag med fuktmåler, i dusjsone.  
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å minske fukt påkjenning i konstruksjoner.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet fremstår med glatte fronter.  
Benkeplate i kompositt med oppvaskkum og 1-greps blande batteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøl/fryseskap.  
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETROM

### Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:  
fliser på gulv og vegger.  
Innredning og garnityr fremstår med:  
Servant med underskap, speil med lys over og veggmontert wc

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Det er observert sprekk i fuger ved wc, ved belastning av wc gir vegg etter.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Tiltak:

Konstruksjon under wc bør sjekkes, svekkelse i veggkonstruksjon vil kunne føre til sprekkdannelse i fliser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør og kobberør, stoppekran er plassert i luke på wc, samt på kjøkken. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard/lekkasje stopper på kjøkken.

Det anbefales å montere Waterguard/lekkasjestopper på vann installasjoner i rom uten sluk, dette gjelder på wc samt i bod med varmtvannsbereder.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekraner

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,  
samt mekanisk avtrekk fra ventilator  
på kjøkken og ventiler på bad og toalettrom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

# Tilstandsrapport

ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.  
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198L fra 2001, er plassert i bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tilbakevirkende kraft når det gjelder tilkobling av eldre varmtvannsberedere før 2014. Det er en anbefaling, da det kan oppstå varmegang i stikkontakt ved for stor belastning av varmtvannsbereder.

Det anbefales installering av Waterguard/lekkasjesikring. Om sikring av varmtvannsbereder ikke utføres, kan større lekkasje oppstå ved feil på komponenter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 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.*

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til



# Tilstandsrapport

avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.

**2001 El-anlegget er opprinnelig fra byggeår.**

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

**Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er utført endringer, på anlegget for tidligere eiere.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest skal utstedes.**

**Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg, og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.**

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 Info fra eier:**

**Sikring har utløst et par ganger på åtte år ved overbelastning (varmelamper ute ++), har da skrudd på igjen i sikringsskapet.**

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

# Tilstandsrapport

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** Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

TG2 settes i tillegg for alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oversteget.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

## 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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



# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# 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

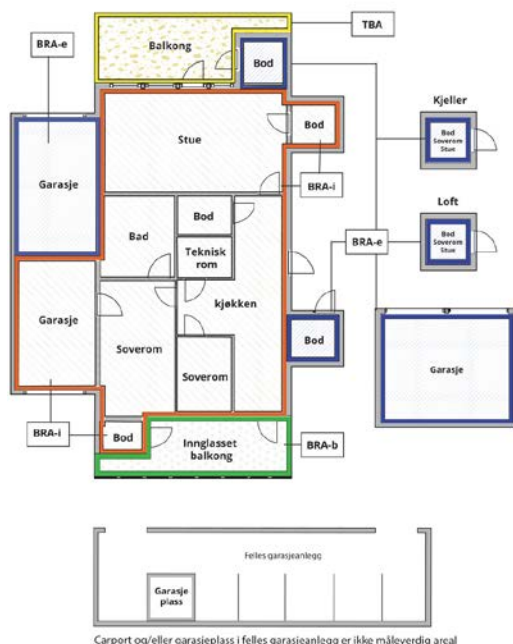
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 101                           |                             |                           | 101 | 7                               |
| Kjellerbod     |                               | 5                           |                           | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>101</b>                    | <b>5</b>                    |                           |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>106</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje     | Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Toalettrom, Bod |                             |                           |
| Kjellerbod |                                                                           | Bod                         |                           |

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,8m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.96.

Bod arealer utgjør til sammen 5m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 6,7m<sup>2</sup> og er avrundet til 7m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasje plass i felles anlegg, det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasje plass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

### 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 96         | 5          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 22.5.2025 | Glenn-Erik Larsen | Takstingeniør |
|           | Glenn-Erik Larsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                    | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 225  | 441  |      | 0    | 6078.3 m <sup>2</sup> | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi | Ikke relevant |

### Adresse

Marcus Thranes gate 4 K

### Hjemmelshaver

Elise Feiring Myrtrøen

## Andelsobjekt

| Boligselskap           | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører        | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------|-----------|-----------|-------------------------|---------------------------|
| /ELVEPARKEN BORETTSLAG | 984464975 |           | BOLIGBYGGELAGET<br>USBL | Myrtrøen Elise Feiring    |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

19

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: parkett og fliser på gulv og malte veggflater.  
Bad og toalettrom er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet fremstår med integrerte hvitevarer.  
Adkomst til balkong fra stue.  
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles anlegg med elbil-lader.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                        | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kundeskjema                        | 21.05.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tilbud Drømmekjøkken               | 21.05.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Innkalling<br>generalforsamling    | 27.05.2025 |           | Gjennomgått | 26    | Nei     |
| Byggetegninger fra plan<br>og bygg | 27.05.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Faktura<br>Drømmekjøkkenet         | 27.05.2025 |           | Gjennomgått | 11    | Nei     |
| Boliginfo                          | 27.05.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.



# 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/FK2022>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Grünerløkka |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1008250151           |  |

|                        |
|------------------------|
| Selger 1 navn          |
| Elise Feiring Myrtrøen |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Gateadresse            |  |
| Marcus Thranes gate 4K |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0473   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250151

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei   ☐ Ja

Initialer selger: EFM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beskrivelse      | 2017: Baderomsinnredningen ble oppgradert med ny vask, servantskap, speil, hyller og et nytt badekar med kombinert dusjløsning. 2017: Oppgradert med nytt servantskap med vask, speil og speilskap. Inventar innkjøpt gjennom Drømmekjøkkenet 2025 VVS-arbeid I mai 2025 ble topplokket og toalettsetet på WC skiftet ut. Samtidig ble alle rør i leiligheten kontrollert av faglært rørlegger fra VB Oslo, uten at det ble avdekket noen feil eller mangler. Kontroll ble gjennomført i forbindelse 2025: I mai 2025 ble topplokket og toalettsetet på WC skiftet ut. Samtidig ble alle rør i leiligheten kontrollert av faglært rørlegger fra VB Oslo, uten at det ble avdekket noen feil eller mangler. Kontroll ble gjennomført i forbindelse med salg, som en ekstra trygghet for kjøper. |
| Arbeid utført av | 2017: Drømmekjøkkenet/Rørlegger Tom Johansen/VB Oslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Borettslaget fikk påvist skjeggkre i 2017 - friskmeldt året etter. Har aldri observert skjeggkre i egen leilighet, 303, men var rapportert hos et par naboer. I 2017 og 2018 var Anticimex, på oppdrag fra Norsk Hussopp Forsikring, på runder for å fjerne skadedyr i hele borettslaget, i alle leiligheter. Registreringen av skjeggkre i bygget var på 0 (ingen funn) både vinteren 2018 og i 2019, og anses i dag å være helt ikke-eksisterende. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |                                                                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                 |
| Beskrivelse      | Rens av alle ventilasjonskanaler innvendig og bytte av sluser og lokk i januar2024, utført i regi av borettslaget. |
| Arbeid utført av | Elveparken borettslag                                                                                              |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Rens av alle ventilasjonskanaler innvendig og bytte av sluser og lokk i januar2024, utført i regi av borettslaget. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ladeanlegg ved egen parkeringsplass, avtale gjennom borettslaget; Watiff ladesystem (og app). |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|



- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beskrivelse      | 2023: Balkongdøren i leiligheten ble skiftet ut i regi av borettslaget. Hele fasaden på balkong ble også blitt malt.<br>2017/2018: I regi av borettslaget: Utbedring/bytte av nødvendig beslag og oppussing av hele fasaden, skraping/maling av vinduer og dører og vedlikehold av balkongene. |
| Arbeid utført av | Elveparken borettslag                                                                                                                                                                                                                                                                          |

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Se tidligere punkt vedr. skjevgkre. Utbedret i 2017/2018 - null i dag.

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250151

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Elise Feiring Myrtrøen | cfa33babae9293dfb016c<br>b5c0f9db06424e8d583 | 30.05.2025<br>14:22:06 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1008250151

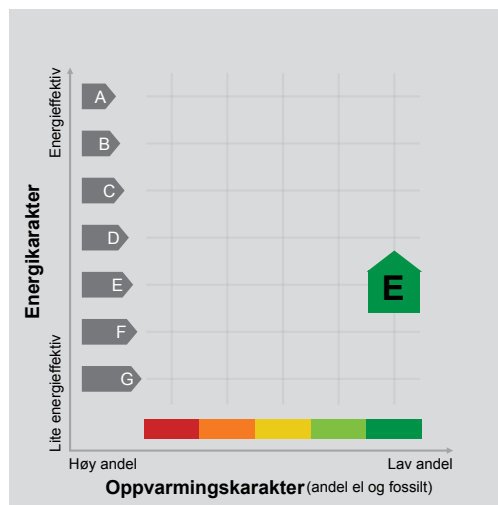
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Marcus Thranes gate 4K   |
| Postnummer        | 0473                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 225                      |
| Bruksnummer       | 441                      |
| Seksjonsnummer    | 87                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 81716595                 |
| Bruksenhetsnummer | H0303                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-123548 |
| Dato              | 21.05.2025               |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 20.05.25 Side 1 av 2

|                              |           |                         |                   |            |
|------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------|------------|
| Elveparken Borettslag        | Vår ref.: | 2481/19                 | Fødselsdato eier: | 21.09.1986 |
| Marcus Thranes gate 4 K      | Type:     | Borettslag frittstående |                   |            |
| 0473 OSLO                    | Eiere:    | Elise Feiring Myrtrøen  |                   |            |
| Organisasjonsnr: 984 464 975 | Andelsnr: | 19                      |                   |            |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innnev. måned:** 9 411

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                       |       |
|------------------|-----------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 5 675 |
|                  | Renter IN-lån         | 1 609 |
|                  | Avdrag IN-lån         | 134   |
|                  | Renter IN-lån         | 485   |
|                  | Eiendomsskatt         | 326   |
|                  | Avdrag IN-lån         | 457   |
| Tilleggsytelser: | Leie garasje          | 725   |

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

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

### 3: Fellesgjeld

|                           |           |                                   |
|---------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 445 665   | Gjeld siste årsoppg.: 445 665     |
| Klient ajourf. lån:       | 9 025 013 | Klient gj. s. årsoppg.: 9 025 013 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937043168, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 20.05.2025: 2 081 348

Andel av saldo: 102 779

Første termin/første avdrag: 30.05.2024 ( siste termin 30.05.2052 )

Lånenummer: 94937043176, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 20.05.2025: 6 943 665

Andel av saldo: 342 886

Første termin/første avdrag: 30.05.2024 ( siste termin 30.05.2052 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Stabæk

Adresse: Marcus Thranes gate 4 K

Postnr/-sted: 0473 OSLO

Telefon: Mob.: 90833590

E-post: styret@elveparkenoslo.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

|                   |        |              |        |
|-------------------|--------|--------------|--------|
| Utestående saldo: | 18 815 |              |        |
| Felleskostnader:  | 18 815 | Restanse:    | 18 815 |
| 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.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 20.05.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                         |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|------------|
| Elveparken Borettslag               | <b>Vår ref.:</b> | 2481/19                 | <b>Fødselsdato eier:</b> | 21.09.1986 |
| Marcus Thranes gate 4 K             | <b>Type:</b>     | Borettslag frittstående |                          |            |
| 0473 OSLO                           | <b>Eiere:</b>    | Elise Feiring Myrtrøen  |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 984 464 975 |                  |                         |                          |            |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |         |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
|               |        | Gjeld:    | 445 665 | Andre inntekter: | 156 |
| Annen formue: | 16 182 | Utgifter: | 26 683  |                  |     |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

|            |     |                       |   |
|------------|-----|-----------------------|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 0 |
| Andelsnr:  | 19  | Partialobligasjonsnr: |   |

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2250/4410

Bygningstype: Blokk

|                  |      |             |        |
|------------------|------|-------------|--------|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 6078.3 |
|------------------|------|-------------|--------|

### 9: Forsikring

|              |                        |           |            |
|--------------|------------------------|-----------|------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | BSP1940104 |
|--------------|------------------------|-----------|------------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |     |                     |              |        |       |
|-------------------|-----|---------------------|--------------|--------|-------|
| Etasje:           | 3   | Første innflytting: | 01.07.2017   | SSBnr: | H0303 |
| Heis:             | Nei | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Parkeringstype:   | ()  |                     |              |        |       |
| Systemlås:        | Nei | Antall rom:         |              |        |       |
| Husdyrhold:       |     | Oppr. antall rom:   |              |        |       |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori:           | Blokk        |        |       |

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller [boa@usbl.no](mailto:boa@usbl.no).

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

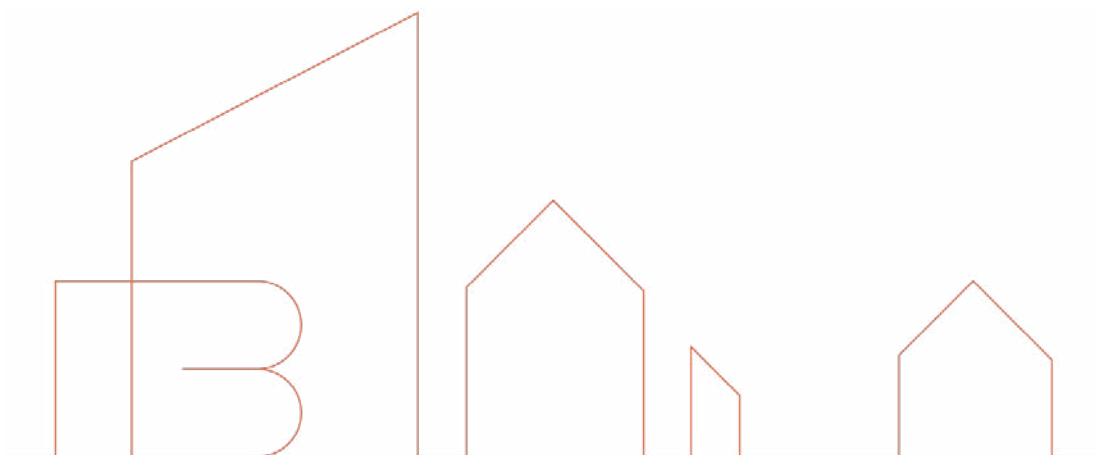




## Generalforsamling 2024

Innkalling  
Årsmelding  
Årsregnskap

# ELVEPARKEN BORETTSLAG



# Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Til andelseierne i Elveparken Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling, torsdag, 25. april, kl. 17.30 på Sagene skole**

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elveparken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ELVEPARKEN BORETTSLAG

**Dato: 25.04 2024 kl. 17:30**

**Sted: Sagene skole**

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 126 940,- godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 55.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 er behandlet i styret og tas til etterretning.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 forslag fra andelseiere.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges ny styreleder, og ett styremedlem til styret. Se innstilling.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo 25. april 2024

-----  
Nora Steinsvik Fritzen  
Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Innkommet forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

# ÅRSMELDING 2023 FOR ELVEPARKEN BORETTSLAG

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 32 andeler.

Elveparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 984464975, og ligger i bydel Sagene Oslo kommune med følgende adresse: Marcus Thranes gate 4K og 4L.

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 225/441 i Oslo kommune.

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

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRE:

| Verv        | Navn                   | Valgt        | Ant år |
|-------------|------------------------|--------------|--------|
| Styreleder  | Nora Steinsvik Fritzen | (13.6.2023)  | 2      |
| Styremedlem | Mari-Anne Gjein        | (01.12.2022) | 1      |
| Styremedlem | Ida Sunitha Figenschou | (27.4.2023)  | 2      |
| Styremedlem | Knut Stabæk            | (27.4.2023)  | 2      |

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling. Elveparken Sameie har også hatt 10 styremøter, hvor Borettslaget har vært representert med flere styremedlemmer på hvert møte.

Den ekstraordinære generalforsamlingen ble avholdt for å velge ny styreleder i Borettslaget. Nora Fritzen ble da valgt for 2 år, og tidligere styreleder Mari-Anne Gjein fortsatte som ordinært styremedlem med 1 gjenværende år.

### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Varmtvann til oppvarming. Fra 1.10 2023 har vi egen måler og avtale med Hafslund Celsio. Avregning i ettertid fra Myrens er avsluttet og vi trenger ikke lenger søke om å få «strømstøtte» refundert.
- Vedlikeholdsplan - Oppussing av fasade. Vinduer og dører er skrappt, pusset og malt i F, G, H, J og ½ K og ½ L. (Arbeidet avsluttes med D, E, 1/2 K og ½ L i 2024).
- Brannvarsling. Flere feil med nødlis og sirener er reparert.
- Sanering av skjeggkre i bygg A og B. (oppgang D, E, F, G, H og J) er avsluttet.
- Forsikringsskader. Dårlig vær, uhell og slitasje pga alder har resultert i 3 skader som er dekket av sameiets forsikring. Mye arbeid for styret.
- Mindre vedlikehold. Det er byttet vinduer/terrassedører i 3 leiligheter. For å forebygge værskader har vi intensivert kontroll av tak. Det er reparert lekkasje fra tak i L.

- Skilt som viser de enkelte oppgangens plassering er satt opp over innkjøringen til garasjen.
- Ny renholder. Tidligere renholder, Tove sluttet etter 17 år. Ny renholder er Rustique Skillinghaug.
- Ny avtale TV/bredbånd. Styret har hatt tjenesten ute på anbud og valgt OBOS Nett og Riks TV som leverandør.

I tillegg har styret behandlet flere enkeltsaker knyttet til brudd på husordensregler, parkeringsavtaler og andre behov eller ønsker om endringer som har krevet mye administrasjon i året som har gått.

#### **4. ARBEIDSMILJØ**

Borettslaget har ingen ansatte.

#### **5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget (sammen med Sameiet) har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført følgende:

- Kontroll av tak
- Kontroll, service og vedlikehold av heiser
- Kontroll, service og vedlikehold av brannsikkerhetsutstyr
- Kontroll av sprinkleranlegg/brannslanger i garasje
- Kontroll, service og vedlikehold av varmekabel/snøsmelteanlegg
- Vernerunde
- Alle beboere har fått skjema for egenkontroll av bolig
- Egenkontroll av lekeplass

#### **6. BORETTSLAGETS FORSIKRING**

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

#### **7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO.



Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## **8. BORETTSLAGETS ØKONOMI**

### **RESULTAT 2023:**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et underskudd på kr. 126 940,-

### **DISPONIBLE MIDLER:**

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr. -148 355,- pr 31.12.2023.

### **BUDSJETT:**

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, 10.04.2024

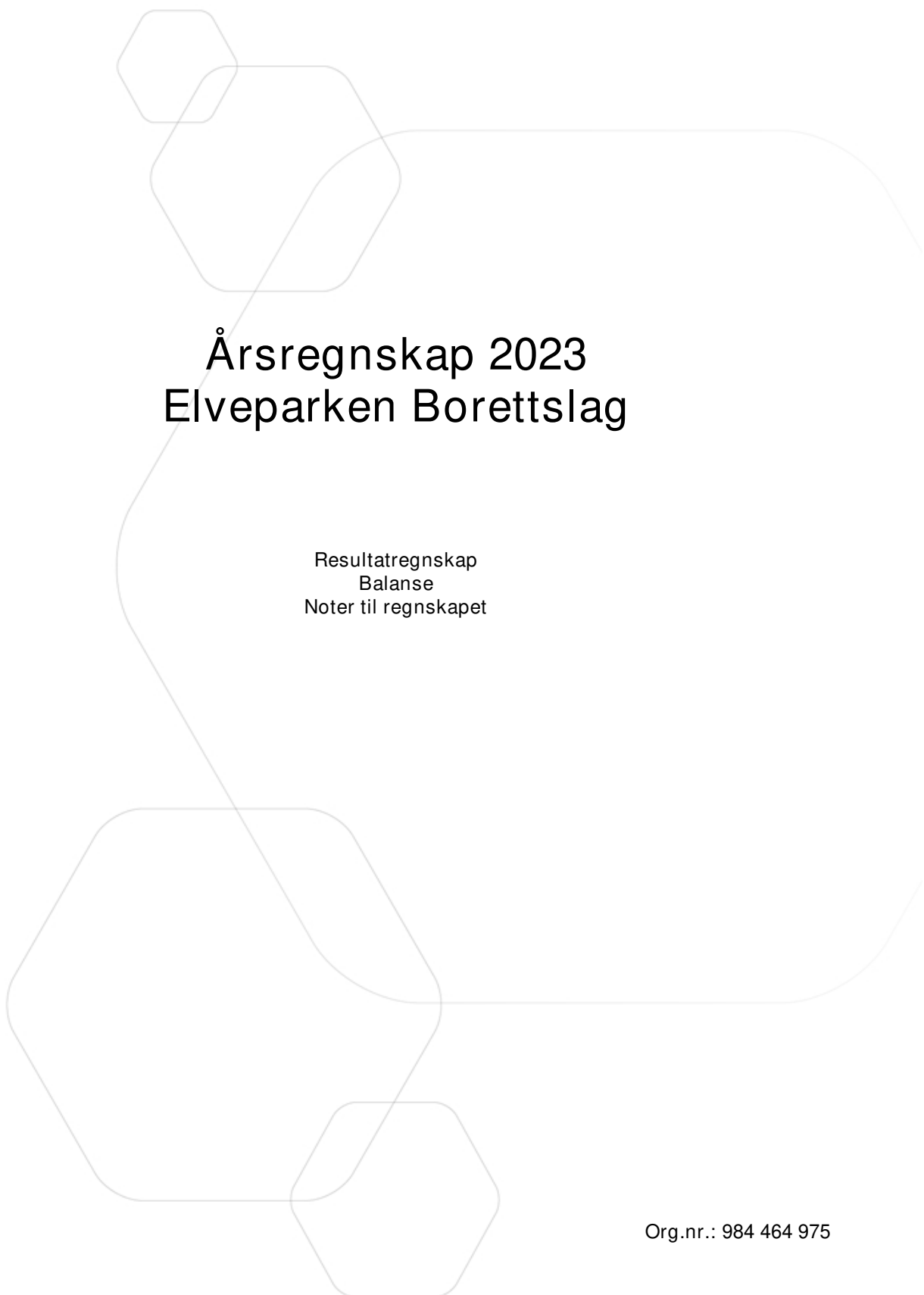
I styret for Elveparken Borettslag

-----  
Nora Steinsvik Fritzen (styreleder)

-----  
Ida Sunitha Figenschou

-----  
Mari-Anne Gjein

-----  
Knut Stabæk



# Årsregnskap 2023 Elveparken Borettslag

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 984 464 975

# RESULTATREGNSKAP

## Elveparken Borettslag

|                                           | Noter    | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|-------------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter felleskostnader</b>          | <b>1</b> | <b>2 164 099</b> | <b>1 871 045</b> | <b>2 094 000</b> | <b>2 346 926</b> |
| Innkrevde felleskostn                     |          | 1 416 562        | 1 229 125        | 1 376 500        | 1 444 782        |
| Leie Garasje                              |          | 275 775          | 246 244          | 246 000          | 246 144          |
| Kapitalkostnader IN lån 1                 |          | 363 134          | 304 527          | 400 000          | 505 000          |
| Kapitalkostnader IN lån 2                 |          | 108 628          | 91 149           | 71 500           | 151 000          |
| <b>Andre inntekter</b>                    | <b>2</b> | <b>72 138</b>    | <b>42 870</b>    | <b>95 000</b>    | <b>71 500</b>    |
| Eiendomsskatt                             |          | 52 291           | 0                | 56 000           | 52 300           |
| A-konto elbil                             |          | 19 846           | 42 870           | 39 000           | 19 200           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |          | <b>2 236 237</b> | <b>1 913 915</b> | <b>2 189 000</b> | <b>2 418 426</b> |
| <b>Lønn og personalkostnader</b>          | <b>3</b> | <b>62 755</b>    | <b>62 755</b>    | <b>62 755</b>    | <b>62 755</b>    |
| Styrehonorar                              |          | 55 000           | 55 000           | 55 000           | 55 000           |
| Arbeidsgiveravgift                        |          | 7 755            | 7 755            | 7 755            | 7 755            |
| <b>Driftskostnader</b>                    | <b>4</b> | <b>1 852 455</b> | <b>1 739 565</b> | <b>1 581 000</b> | <b>1 679 404</b> |
| Elektrisitet                              |          | 0                | 21 287           | 0                | 0                |
| Kostnader sameie                          |          | 1 653 231        | 1 537 540        | 1 440 000        | 1 535 424        |
| Skadedyrarbeid                            |          | 36 306           | 0                | 0                | 0                |
| Honorar revisor                           |          | 10 944           | 0                | 7 000            | 11 300           |
| Forretningsførerhonorar                   |          | 63 259           | 60 118           | 66 000           | 44 500           |
| Honorar for økonomisk rådgivning          |          | 3 694            | 13 213           | 0                | 4 500            |
| Data/EDB kostnad                          |          | 150              | 67               | 0                | 200              |
| Internett / TV                            |          | 0                | 27 840           | 0                | 0                |
| Porto                                     |          | 140              | 2 324            | 0                | 200              |
| Forsikringspremie                         |          | 10 990           | 11 336           | 0                | 11 300           |
| Sikringsordning felle                     |          | 0                | 0                | 12 000           | 12 000           |
| Årsmøter / Generalforsamlinger            |          | 5 878            | 0                | 0                | 6 200            |
| Øres avrunding                            |          | 0                | 2                | 0                | 0                |
| Eiendoms- og festeavgift                  |          | 58 844           | 52 262           | 56 000           | 45 280           |
| Bank og kortgebyr                         |          | 3 248            | 5 290            | 0                | 3 300            |
| Fakturagebyr                              |          | 531              | 1 036            | 0                | 700              |
| Annen kostnad                             |          | 5 240            | 7 295            | 0                | 4 500            |
| Rydding reskontro                         |          | 0                | -45              | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |          | <b>1 915 210</b> | <b>1 802 320</b> | <b>1 643 755</b> | <b>1 742 159</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |          | <b>321 027</b>   | <b>111 596</b>   | <b>545 245</b>   | <b>676 267</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |          |                  |                  |                  |                  |
| <b>Annen renteinntekt</b>                 | <b>5</b> | <b>4 524</b>     | <b>1 194</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Annen renteinntekt                        |          | 4 524            | 0                | 0                | 0                |
| Renteinntekter bank                       |          | 0                | 1 194            | 0                | 0                |
| <b>Annen finansinntekt</b>                | <b>5</b> | <b>-1 120</b>    | <b>490</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Annen finansinntekt                       |          | -1 120           | 490              | 0                | 0                |
| <b>Annen rentekostnad</b>                 | <b>5</b> | <b>451 070</b>   | <b>249 657</b>   | <b>370 000</b>   | <b>523 755</b>   |
| Renter lån                                |          | 451 070          | 249 657          | 370 000          | 523 755          |
| <b>Annen finanskostnad</b>                | <b>5</b> | <b>300</b>       | <b>330</b>       | <b>0</b>         | <b>200</b>       |
| Andre rentekostnader                      |          | 300              | 330              | 0                | 200              |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |          | <b>-447 966</b>  | <b>-248 303</b>  | <b>-370 000</b>  | <b>-523 955</b>  |
| Resultat før skattekostnad                |          | -126 940         | -136 707         | 175 245          | 152 312          |
| <b>Resultat</b>                           |          | <b>-126 940</b>  | <b>-136 707</b>  | <b>175 245</b>   | <b>152 312</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |          | <b>-126 940</b>  | <b>-136 707</b>  | <b>175 245</b>   | <b>152 312</b>   |
| <b>Avsatt til annen egenkapital</b>       |          | <b>-126 940</b>  | <b>-136 707</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Avsatt til annen egenkapital              |          | -126 940         | -136 707         | 0                | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                   |          | <b>-126 940</b>  | <b>-136 707</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## BALANSE

### Elveparken Borettslag

| EIENDELER                                  | Note     | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b> | <b>6</b> | <b>69 391 800</b> | <b>69 391 800</b> |
| Bygninger                                  |          | 66 191 800        | 66 191 800        |
| Tomter og andre grunn                      |          | 3 200 000         | 3 200 000         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>             | <b>6</b> | <b>69 391 800</b> | <b>69 391 800</b> |
| <br><b>Sum anleggsmidler</b>               |          | <b>69 391 800</b> | <b>69 391 800</b> |
| <br><b>OMLØPSMIDLER</b>                    |          |                   |                   |
| <b>FORDRINGER</b>                          |          |                   |                   |
| <b>Kundefordringer</b>                     | <b>7</b> | <b>222 439</b>    | <b>188 405</b>    |
| Reskontro 06 innkrev.                      |          | 222 439           | 188 405           |
| <b>Andre kortsiktige fordringer</b>        | <b>7</b> | <b>5 150</b>      | <b>126 446</b>    |
| Andre forskuddsbetalte kostnader           |          | 5 150             | 119 955           |
| Påløpt leieinntekt                         |          | 0                 | 6 491             |
| <b>Sum fordringer</b>                      |          | <b>227 589</b>    | <b>314 851</b>    |
| <br><b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>    | <b>8</b> | <b>44 625</b>     | <b>190 454</b>    |
| Drifts HB 9493 06 32567                    |          | 23 942            | 70 689            |
| Spare HB 9493 06 32559                     |          | 20 680            | 119 765           |
| Skatt HB 9493 06 33342                     |          | 3                 | 0                 |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                    |          | <b>272 214</b>    | <b>505 305</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                       |          | <b>69 664 014</b> | <b>69 897 105</b> |

## BALANSE

### Elveparken Borettslag

| EGENKAPITAL OG GJELD                  | Note | 2023       | 2022       |
|---------------------------------------|------|------------|------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |      |            |            |
| <b>Annen innskutt egenkapital</b>     | 9    | 3 200      | 3 200      |
| Felleseid andelskapit                 |      | 3 200      | 3 200      |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | 3 200      | 3 200      |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>           |      |            |            |
| <b>Annen egenkapital</b>              | 9    | 4 457 496  | 4 584 435  |
| Annen egenkapital                     |      | 4 457 496  | 4 584 435  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | 4 457 496  | 4 584 435  |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | 4 460 696  | 4 587 635  |
| <b>GJELD</b>                          |      |            |            |
| <b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b> | 10   | 9 155 949  | 9 332 996  |
| Lån 9493 70 43168                     |      | 2 111 544  | 2 152 375  |
| Lån 9493 70 43176                     |      | 7 044 405  | 7 180 621  |
| <b>Øvrig langsiktig gjeld</b>         |      | 55 626 800 | 55 626 800 |
| Borettsinnskudd                       |      | 55 626 800 | 55 626 800 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     | 10   | 64 782 749 | 64 959 796 |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>               |      |            |            |
| <b>Leverandørgjeld</b>                | 11   | 128 053    | 120 165    |
| Leverandørgjeld                       |      | 128 053    | 120 165    |
| <b>Annen kortsiktig gjeld</b>         | 11   | 292 516    | 229 508    |
| Forskuddsbet. fellesk                 |      | 246 440    | 179 688    |
| Påløpte renter                        |      | 46 076     | 32 583     |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 0          | 17 238     |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | 420 569    | 349 673    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | 65 203 318 | 65 309 469 |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>       |      | 69 664 014 | 69 897 105 |

Oslo,  
Styret i Elveparken Borettslag

\_\_\_\_\_  
Knut Stabæk  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mari-Anne Gjein  
nestleder

\_\_\_\_\_  
Nora Steinsvik Fritzen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Ida Sunitha Figenschou  
styremedlem

## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder viderefakturerte kostnader for ladestasjonene og eiendomsskatt.

## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.  
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 10 944.

## NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 0,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.



## NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 3 404, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 451 370.

## Note 6 Anleggsmidler

|                               | Bygninger<br>og tomter | Sum        |
|-------------------------------|------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 69 391 800             | 69 391 800 |
| = Anskaffelseskost 31.12.23   | 69 391 800             | 69 391 800 |
| = Bokført verdi 31.12.23      | 69 391 800             | 69 391 800 |

Bygningene avskrives ikke siden løpende vedlikehold antas å opprettholde verdien av bygningsmassen. Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å veie opp for verdiforringelse. Avskrivningssats for bygningene er følgelig satt til null.

## NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder forskuddsbetalte kostnader knyttet til revisjon.

## NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 44 625,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

| Kontonavn                 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Driftskonto Handelsbanken | 23 942        | 70 689        |
| Sparekonto                | 20 680        | 119 765       |
| Driftskonto OBOS          | 3             | 0             |
|                           | 44 625        | 190 454       |

## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør totalt 4 460 696,- disponert for årets resultat 2023.

|                                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Andelskapital (innskudd EK)     | 3 200            | 3 200            |
| Opptjent egenkapital            | 4 457 496        | 2 554 475        |
| Egenkapital fra IN tidligere år |                  | 2 449 758        |
| Reduksjon EK fra IN             |                  | -419 798         |
| Egenkapital hittil år           | 4 460 696        | 4 587 635        |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt sin andel av fellesgjelden. Tall er beregnet med

utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr -148 355 per 31.12.2023.

|                                      | 2023     | 2022     |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Disponible midler pr 1.1             | 155 631  | 268 166  |
| Årets resultat                       | -126 940 | -136 707 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -177 048 | -228 025 |
| Endring andel EK fellessameiet       | -2       | 252 198  |
| B. Årets endring i disponible midler | -303 989 | -112 535 |
| C. Disponible midler                 | -148 358 | 155 631  |
|                                      |          |          |
| Omløpsmidler                         | 272 211  | 505 305  |
| Kortsiktig gjeld                     | -420 569 | -349 673 |
| C. Disponible midler 31.12           | -148 358 | 155 631  |

#### Note 10 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

|                                | 2023       | 2022       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | -9 155 949 | -9 332 996 |
| Sum                            | -9 155 949 | -9 332 996 |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

#### NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Elveparken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elveparken Borettslag

|                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 selskapets 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 avvirket.

#### 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>

BDO AS

Frode Ludvigsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4PNG7-GVBMT-6ON3G-PIL1B-2JXKF-OSPZY

# 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."

**Ludvigsen, Frode**

**Partner**

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 23:59:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4PNG7-GVBMT-60N3G-PIL 1B-2JXKF-0SPZY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

## 6. Saker

Det var ved fristens utløp mottatt 1 forslag fra andelseier i Borettslaget. Styret har valgt å inkludere forslaget i sin helhet for generalforsamlingen. Styrets egen vurdering er lagt med til slutt.

### Sak 6.1 Utarbeiding av én (1) eller flere HC-plasser i garasjeanlegget

#### Bakgrunn for forslaget:

Per nå er det ingen HC-plasser i garasjen vår. I vedtektene til Elveparken Borettslag og Sameie står det i paragraf 4-2 følgende:

*§4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne*

*(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.*

*(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.*

*(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.*

*Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.*

Før vi kjøpte leilighet her i Elveparken, ble det referert til disse vedtektene fra styret. Vi som er i behov av tilrettelagt plass for datteren vår, tenkte dermed at det ikke skulle bli et stort problem å få tilrettelagt parkeringsplass. Vi lærte i ettertid at disse vedtektene derimot aldri vært gjeldende i borettslagets/sameiets garasje, da det ikke finnes noen opparbeidede HC-plasser i vedtak etter plan- og bygningsloven i garasjen. Dette er misvisende for nye og eksisterende beboere, og fremstiller Elveparken som et mer tilrettelagt borettslag/sameie enn det faktisk er.

Et behov for en HC-tilpasset parkeringsplass kan dessverre oppstå plutselig, for eldre som for yngre, i et lengre eller kortere tidsperspektiv. Vi ønsker å bo et sted som er inkluderende og tilrettelagt for oss som bor her eller ønsker å flytte hit.

Det er disponibel plass på øvre plan for HC-bil, men her er det ikke lademuligheter, som de fleste HC-biler vil ha behov for. Disse plassene er også ofte brukt av innleide håndverkeres biler eller andre som parkerer for kortere perioder, og er dermed ikke en forutsigbar plass å parkere på.

Som beboere i Elveparken betaler vi også for en parkeringsplass i garasjeanlegget, da bør vi tilstrebe at det er tilgjengelig og mulighet for HC-parkeringsplass ved behov.

#### Spesifikasjoner om forslaget:

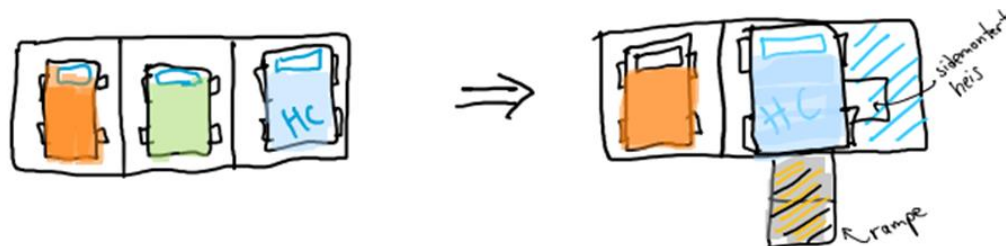
Vi søker i første omgang om 1 HC-plass til oss, da vi ikke vet behovene til andre i borettslaget/sameiet. Skulle nye eller eksisterende beboere ha eller få et behov for HC-tilpasset plass, støtter vi at styret oppretter en tilsvarende til disse.

Forslaget er å gjøre om 2 ordinære parkeringsplasser til 1 HC-plass. Hvilke plasser det blir, må sees nærmere på av styret, eventuelt i samarbeid med fagspersoner. For oss som fremmer forslaget vil



det være en fordel å ha HC-plassen i nærheten av oppgang L. Målene vil bli ca 4,8x5,35, som gir tilstrekkelig plass til sidemontert stolheis på en side, samt rampe som slås ut bak fra bilen. De anbefalte mål til en HC-parkeringsplass med snuteparkering, hentet fra nhf.no, er 4,5 m bred og 6 m lang.”

Fra 3 til 2 plasser vil da medføre at for eksempel en av styrets disponible plasser frigjøres til den som får sin parkeringsplass flyttet. En liten skisse for å tydeliggjøre hva som menes med omgjøringen:



#### Kostnader:

Vi antar og håper at styret påtar seg de kostnader det er å flytte eventuelle ladebokser til nye plasser for de det måtte gjelde.

En av styrets plasser frigjøres til den beboer som får ny parkeringsplass i omgjøringen. En eventuell leieinntekt styret ville fått av å leie ut denne plassen bortfaller kanskje da.

#### Forslag det skal stemmes om:

**A)** Opparbeiding av én (1) HC-plass, og det stemmes over at to ordinære plasser slås sammen til 1 bred HC-plass. Vi foreslår at plassen vi allerede disponerer slås sammen med plassen ved siden av, som medfører at kun én annen andelseier vil bli berørt. Denne plassen bør bli oppmerket til sitt formål.

**B)** Alternativ til hvis det vanskelig lar seg gjøre å stemme over et konkret forslag som forslag A. Det stemmes over at det opparbeides én (1) HC-plass etter mål, da etter befaring og/eller anbefaling fra fagpersoner som styret innhenter.

#### Styrets vurdering:

Alle leiligheter har en parkeringsplass i garasjen. Selveierleilighetene i Sameiet (seksjon 1-86) har plassene merket 1-86. Andelsleilighetene i Borettslaget (seksjon 87) disponerer plassene 87-118. Plassene merket A-H disponeres av styret i Sameiet. To plasser er satt av til vaskefirma og håndverkere mens de øvrige plassene leies ut. Leien er pt 1075 kr pr måned.

Forslag A) over er å opprette en eller flere HC plasser ved å slå sammen to ordinære plasser til en.

Blir forslaget **vedtatt** vil Borettslaget ha for få garasjeplasser og en eller flere andelseiere må få tilgang til en av plassene A-H. Det betyr at også Sameiet må behandle forslaget. Styret i Borettslaget vil påse at Sameiet behandler forslaget.

Blir forslaget **ikke vedtatt**, kan behovet til forslagsstillerne om en plass til eget bruk løses ved at de bytter til plass 102. Den ligger ved inngangen til K. Det er ikke en HC-plass, men plasseringen av den ved inngang til oppgang K gjør så den er mer egnet for funksjonstilpasset kjøretøy hvor man kan åpne dørene på begge sider av bilen samtidig. Plassen ligger langt inne i garasjen og har liten trafikk forbi. Dvs at bruk av rampe bak bilen ikke vil påvirke mange biler og være trygg å bruke. Løsningen kan tas i bruk raskt, og kostnadene vedrørende en slik flytting er små og vil dekkes av borettslaget. Andelseier som i dag disponerer plass 102 vil i så fall bytte til forslagsstiller sin plass.

## 7. Valg

1 av styrets 4 medlemmer er på valg. I tillegg har styreleder varslet om å fratre sitt verv som styreleder.

Det skal derfor velges Styreleder for 1 år, og 1 styremedlem for 2 år.

Styret har ikke hatt noen valgkomité før årets generalforsamling, men foreslår følgende:

|             |                        |                 |
|-------------|------------------------|-----------------|
| Styreleder  | Knut Stabæk            | Velges for 1 år |
| Styremedlem |                        | Velges for 2 år |
| Styremedlem | Ida Sunitha Figenschou | Ikke på valg    |
| Styremedlem | Nora Fritzen           | Ikke på valg    |

Mari-Anne Gjein går ut av styret.

Kandidater til styret:

I tillegg foreslår Styret å opprette en valgkomité til neste års generalforsamling.

Forslag til valgkomité:  
Mari-Anne Gjein

## NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

-----

ADRESSE:

-----

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Elveparken Borettslag den 24.04.2024

|                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt): |
|-------------------------------------------------------------------|

|                        |
|------------------------|
| Fullmektigens adresse: |
|------------------------|

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

|                    |
|--------------------|
| Etternavn, Fornavn |
|--------------------|

|                                 |
|---------------------------------|
| Leilighetsnummer / Andelsnummer |
|---------------------------------|

|              |
|--------------|
| Sted og dato |
|--------------|

|             |
|-------------|
| Underskrift |
|-------------|





STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8





## Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.





# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkrevning av felleskostnader**

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



## Husordensregler for Elveparken Sameie

Vedtatt på sameiermøte den 28. april 2003

Endret på sameiermøte den 19. april. 2004

Endret på sameiermøte den 24. april 2007

Vedtatt på sameiermøte 2. april 2008

Vedtatt på årsmøte 20 april 2022.

### 1. Formål

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

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

### 2. Hvem husordensreglene gjelder for

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

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

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

### 3. Regler om ro i leiligheter og på sameiets område

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

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

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

### 4. Balkonger

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

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

Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige årsaker henges på innsiden av balkongene.

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

## **5. Dyrehold**

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

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

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

## **6. Brannsikkerhetsutstyr**

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

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

## **7. Skilting på dører og postkasser**

Skiltingen på dørtelefonlegget og postkasser skal være ensartet og oppdatert. Navneskilt til postkassen bestilles hos [www.posten.no](http://www.posten.no). Skiltet skal være hvitt.

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

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

## **8. Innvendige og utvendige fellesarealer**

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

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

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

Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer.

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

## **9. Avfall**

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

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

Det skal ikke legges reklamemateriell og annet søppel ved postkassene.

## **10. Garasjeanlegg**

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

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

Større reparasjoner eller brannfarlig arbeid skal ikke foregå i garasjen.

#### **11. Parkering på utearealer**

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

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

#### **12. Skader og forsikring**

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

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

Alle luftkanaler må holdes åpne for å unngå fukt og kondensskaader.

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

#### **13. Brudd på husordensreglene**

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

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

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

#### **14. Endring av husordensreglene**

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



**Vedtekter  
for  
Elveparken Borettslag    Org. nr. 984464975**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.03.2006.**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor**

~~Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.~~

*Strøkes etter godkjenning  
av stemning  
Generalforsamling 20/4.2022*

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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



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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 og høyest 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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



- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Nabolagsprofil

Marcus Thranes gate 4L - Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 222 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Vøyenbrua<br>Linje 28              | 1 min<br>0.1 km  |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 6 min<br>0.5 km  |
| Carl Berners plass<br>Linje 5      | 18 min<br>1.5 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 5 min<br>2.1 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 8 min<br>2.8 km  |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser     | 5 min<br>0.4 km  |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser   | 7 min<br>0.6 km  |
| Bjølсен skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser     | 11 min<br>0.8 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser  | 8 min<br>0.7 km  |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>510 elever, 35 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 11 min<br>1 km   |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser          | 24 min<br>1.9 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

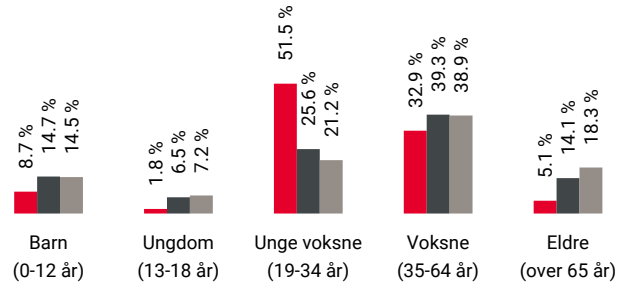
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Sagene barnehage (0-5 år)<br>15 barn        | 4 min<br>0.3 km |
| Myrens Doremi barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Vøyensvingen barnehage (0-5 år)<br>68 barn  | 4 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Torshov<br>Post i butikk | 4 min<br>0.4 km |
| Joker Ila<br>Søndagsåpent          | 6 min<br>0.5 km |



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

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



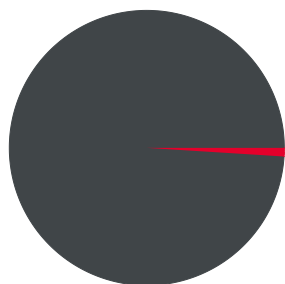
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Sagene skole                    | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, squash | 0.4 km |   |
| ⚽ Myraløkka                       | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                         | 0.4 km |   |
| 🏊 Myrens Sportssenter             | 4 min  | 🚶 |
| 🏊 Sagene Squash Senter            | 6 min  | 🚶 |

## Boligmasse



■ 1% enebolig  
■ 99% blokk

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Kiellands Hus

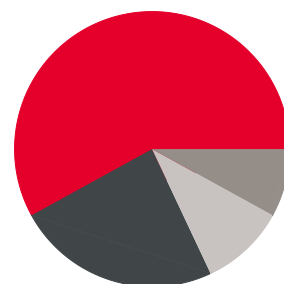
10 min 🚶



Apotek 1 Torshov

4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 58% i barnehagealder  
■ 24% 6-12 år  
■ 8% 13-15 år  
■ 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

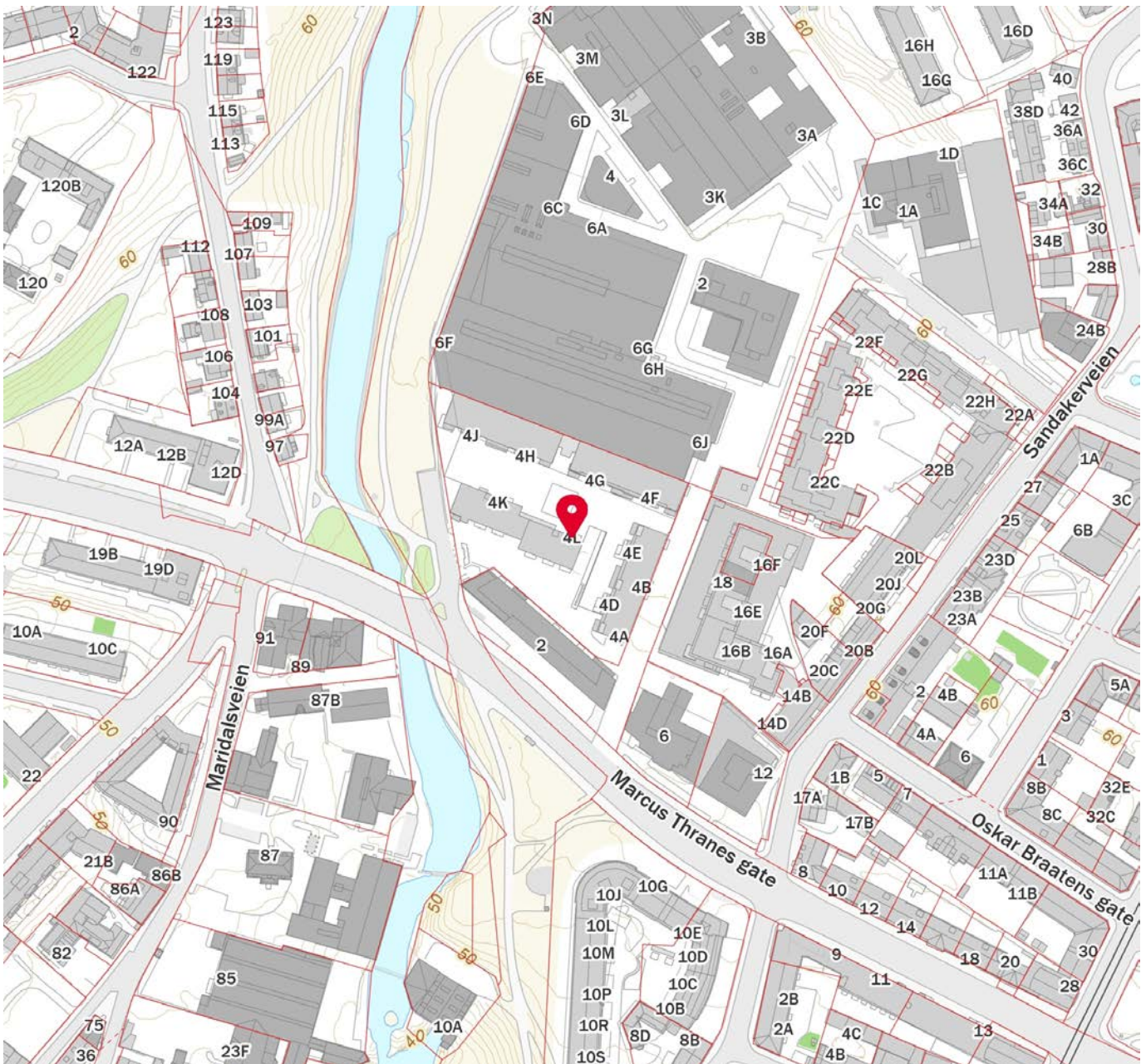
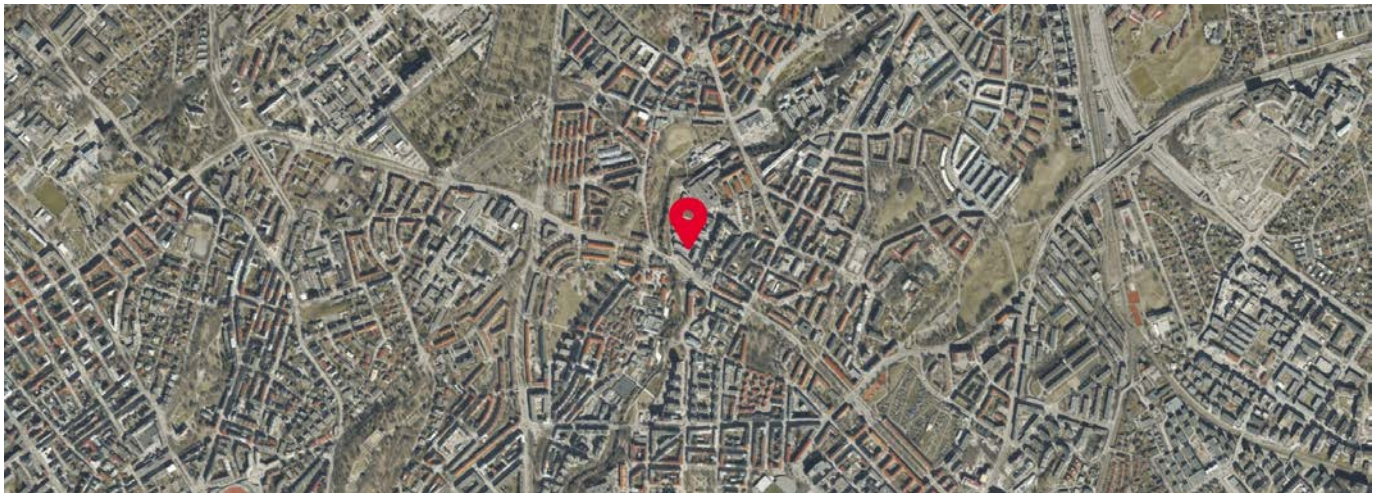
55%

■ Myrens verksted/Vestre Torshov  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 14% | 33%   |
| Ikke gift     | 80% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |









## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** 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. FASTMONTERTE 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Marcus Thranes gate 4K  
0473 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helena Holthe

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 924 10 393  
**E-post:** helena.holthe@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre