NORDVIK

Bjølsengata 5

1 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjølsengata 5

Innhold

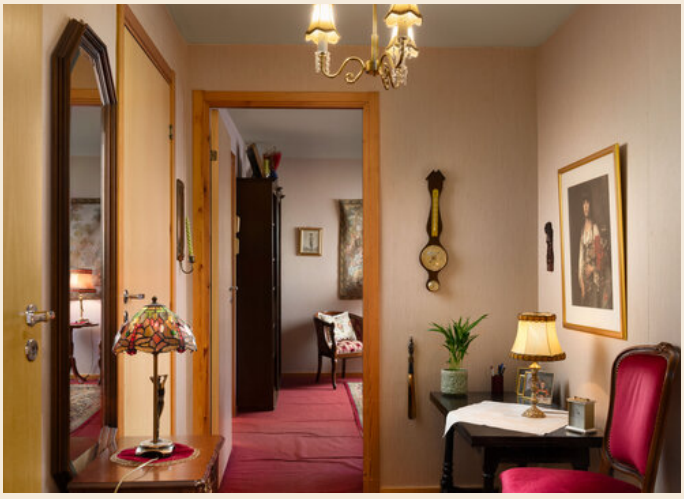
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
133	Nabolagsprofil
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.03.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående leilighet sentralt på Bjølsen | Solrikt | Balkong | Rolig men sentralt | Oppgraderingsbehov - MÅ SEES!

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**5 570 654,-**
Fellesgjeld	**71 505,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 307,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Andel**

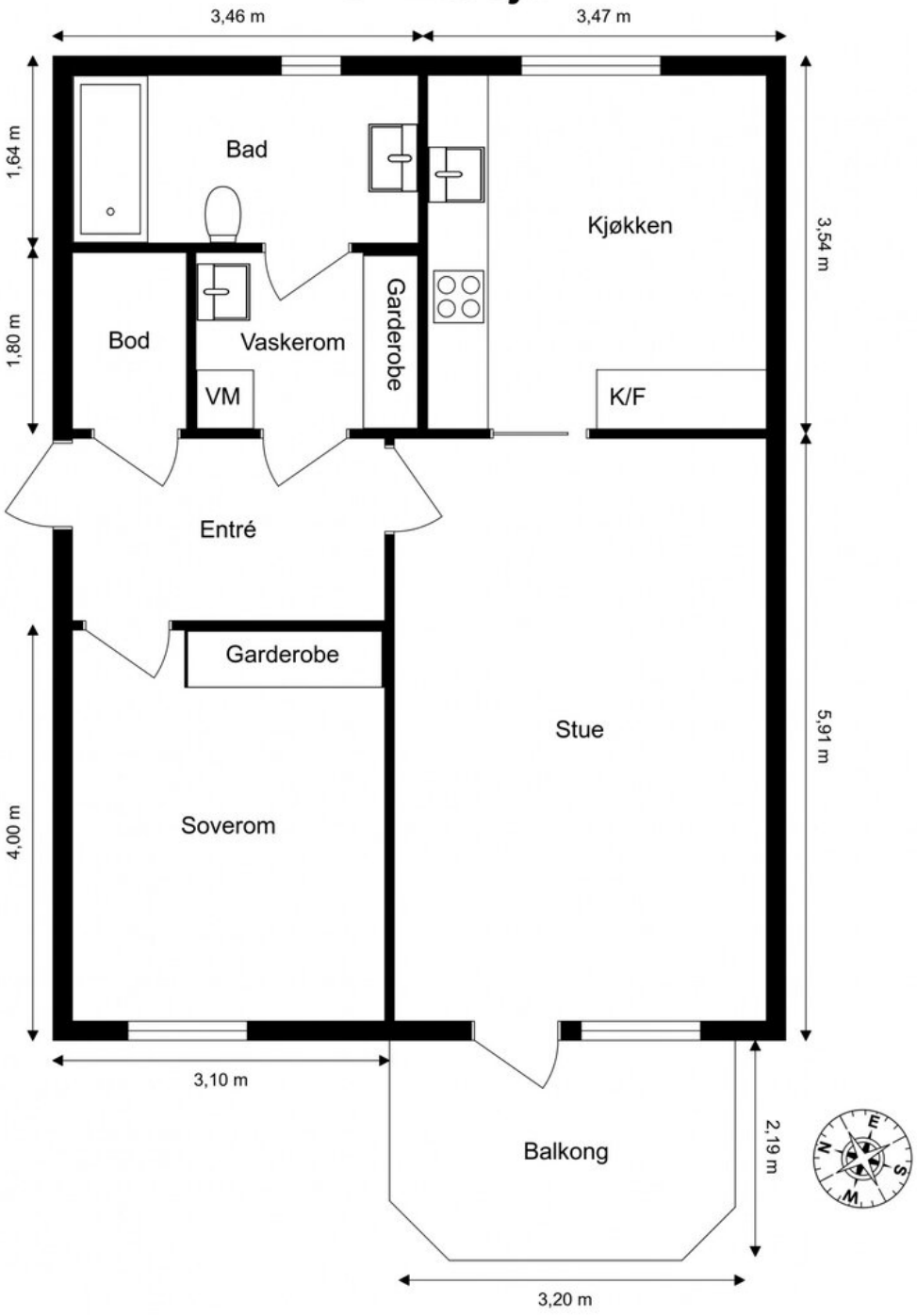
Kort fortalt

Bendik Blumenthal ved Nordvik Ullevål har gleden av å presentere denne arealeffektive 2-romsen med solrik balkong, bod og nærhet til det meste! Leiligheten er beliggende i en rolig bygård på populære Bjølsen, sentralt i Oslo. Bjølsen har en attraktiv beliggenhet, høyt og luftig mellom øst og vest, med kort vei til det meste Oslo har å by på. Her kan man kombinere en urban livsstil med nærhet til flotte grøntområder og gode turmuligheter.

- Bod på 4 kvm.
- Takhøyde på 2,40 meter.
- Vestvendt balkong
- Fantastiske tur og treningsmuligheter like utenfor døren
- Mulighet for to soverom*
- Mulig p-plass leie
- Svært godt kollektivtilbud
- Sentralt med alt en skulle trenge, likevel stille og tilbaketrukket

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

Bjølsengata 5 0468 OSLO
3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY










UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


U.T.H.U.S.
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0052/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjølsengata 5, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Grønnegården Borettslag, org.nr. 954899705

Selger
Erik Thorsen Heldre

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
71 505,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 561 505,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 570 654,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 580 154,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken, entré, stue, bad, bod, soverom, vaskerom
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Innhold
Leilighet beliggende i 3. etasje bestående av: Entré, soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken.
Kjeller: bod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Store deler av flisene har hakk/sprekker i seg. Det har ikke noe å si for balkongens bruksfunksjon men utgjør et avvik kostmetisk. Det vil være opp til den enkelte om de vil skifte flisene eller ikke.
Tiltak: Flisene med hakk/sprekker i seg må skiftes for å lukke avviket.

- Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan

forvente.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for leilighetens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

- 3. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkenet er av eldre type.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for kjøkkenets bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

- 3. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilatoren har også en del merker etter vask/skuring.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.
Tiltak: Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

- 3. Etasje - Bad - Generell
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er tapet og gulv er av belegg, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

- 3. Etasje - Vaskerom - Generell
Vaskerommet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er tapet og gulv er belegg, mens taket er malt. Vaskerommet er innredet med en vaskekum og opplegg til vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.
Tiltak: Det er behov for tiltak. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens

forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Parkering
Borettslaget er medeier i Bjølsen garasjesameie, hvor parkeringsplass kan leies. Søknad må rettes sameiet. For øvrig har vi kortids gjesteparkering i Larviksgata. Her må en registrere seg før plass kan tas i bruk. For leie av plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com. Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet

Modernisering og påkostninger
2011: Byttet blandebatterier kjøkken, bad og vaskerom - Ringside Rørleggerbedrift AS.
2016: Byttet alt av vinduer og dører i regi av borettslaget (bortsett fra inngangsdør).
2021: Nytt toalett - Ringside Rørleggerbedrift AS.
2026: Byttet deler av plastikk-røropplegg under kjøkkenvask - Ringside Rørleggerbedrift AS.
2026: Nytt laminatgulv på soverom - OCAB AS.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt toalett. Ringside Rørleggerbedrift AS (2021). - Byttet blandebatterier kjøkken, bad og vaskerom. Ringside Rørleggerbedrift AS (2011).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av vinduer og dører i 2016 (i regi av borettslaget), bortsett fra inngangsdør.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt toalett. Ringside Rørleggerbedrift AS (2021). - Byttet blandebatterier kjøkken, bad og vaskerom. Ringside Rørleggerbedrift AS (2011)

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Leiligheten har brann og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende fliser. Det er trerekkverk med en høyde på ca 0,92 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Kjøkken.
34mm fra hjørne til hjørne.
27mm innenfor 2 meter.

Entré.
33mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Innbo og løsøre
Komfyr og kjøleskap kan medfølge ved avtale.
Vaskemaskin følger ikke med.
Fastmonterte gjenstander medfølger.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming i leilighetene.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 307,- pr. mnd.
Inkluderer: - Varmtvann
- Kommunale avgifter/ renovasjon
- Tv og bredbånd
- Forsikring
- Reparasjon og vedlikehold
- Andre driftskostnader
- Avdrag og renter fellesgjeld

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 265 354,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 061 415,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia kabel-tv og internett, inkludert i fellesutgifter.

Borettslaget

Om borettslaget
Grønnegården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954899705. Grønnegården Borettslag består av 44 boliger og 7 næringslokaler.

- Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden.
- Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser

I forbindelse med brannteknisk utbedring og utskiftning av leilighetsdører skal borettslaget ta opp et lån på kr 1 million. Lån blir trolig utbetalt i løpet av mars/april 2023 og kommer i tillegg til opplyst gjeld.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse.

Megler har meldt inn forhåndsvarsling av forkjøpsrett i forbindelse med salget. Fristen for å gjøre denne gjeldene er 24.03.26 kl. 23:59.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelaget har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Innmeldelse koster kr. 300,- pr. person og faktureres direkte nye eiere.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 71 505,-pr. 23.02.2026

Lånenummer: 12133795896, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 23.02.2026: 2 461 584
Andel av saldo: 46 198
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 16367007919, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 23.02.2026: 1 348 454
Andel av saldo: 25 307
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader

Det er blitt diskutert under ekstraordinært årsmøte at takdekke må byttes. Dette er ikke blitt besluttet enda. Kostnadene tilknyttet prosjektet vil i følge styreleder føre til en økning i felleskostnadene på ca. kr 1000,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 033,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 294 880,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 299 598,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586861

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Bjølsen i bydel Sagene, et veletablert og populært boligområde som kombinerer byliv med rolige, grønne omgivelser. Her bor du med kort avstand til flere av Oslos mest levende byområder, som Torshov, Grünerløkka, Sagene og Nydalen, med et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. I nærområdet finner du blant annet hyggelige spisesteder og møteplasser som Bjølsen Bakeri og Nord kafé, samt gode dagligvaretilbud med blant annet MENY i Bjølsenhallen, Kiwi, Rema 1000 og Joker i nærheten. Kun en kort tur unna ligger også Storo Storsenter med et stort utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester.

For den som setter pris på natur og friluftsliv ligger Akerselva like i nærheten, med flotte turstier som kan følges både nedover mot Grünerløkka og sentrum, eller oppover mot Nydalen, Frysja og videre til Maridalsvannet og Nordmarka. Området byr også på flere parker og rekreasjonsområder, blant annet Bjølsenparken og Voldsløkka idrettspark med gode aktivitetsmuligheter året rundt. For skientusiaster er det også kun en kort kjøretur til Grefsenkollen vinterpark.

Svært godt kollektivtilbud med kort vei til både buss-, trikk- og T-baneforbindelser.

Bjølsen er et populært og attraktivt boligområde som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byens mange tilbud. Her bor du sentralt, samtidig som området oppleves skjermet og hyggelig!

Offentlig kommunikasjon
Primære transportmidler er buss, trikk, t-bane og egen bil.

Offentlig transport:
Buss: Advokat Dehlis plass – 2 min gange (0,2 km) – linje 37, 54
Trikk: Torshov i Vogts gate – 10 min gange (0,8 km) – linje 11, 12, 18
T-bane: Nydalen – 16 min gange (1,3 km) – linje 4, 5
Tog: Grefsen stasjon – 22 min gange (1,9 km) – linje RE30, R31

Skoler og barnehager
Bjølsenparken barnehage - 1 min gange
Bjølsenhellinga barnehage - 1 min gange
Bjølsen barnehage - 3 min gange

Sport:
Bjølsenparken basketbane - 2 min gange
Bjølsenparken 5 min gange
SATS Sagene - 7 min gange
Myrens Sportssenter - 9 min gange
Bjølsen skole (1-7 klasse) - 1 min gange
Bentsebrua skole (8-10 klasse) - 7 min gange
Den Tysk-Norske skolen i Oslo - 7 min gange
Voldsløkka skole (8-10 klasse) - 9 min gange
Lilleborg skole (1-7 klasse) - 11 min gange
Nydalen videregående skole - 17 min gange
Foss videregående skole - 20 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.03.1987.

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

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 02.12.2003. Disse stemmer med dagens bruk.

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

Pågående byggesaker i området:
- Bjølsengata 3 - sanering og renovering av leilighet etter brann - H0201. Saksnummer: 202523311. Siste dok. 18.12.2025
- Bergensgata 1 - ny dør og utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom på tak. Saksnummer: 202522282. Siste dok. 16.12.2025
- Maridalsveien 174 A-b - ferdigattest på henlagt sak 200913162 - Oppføring av 9 balkonger. Saksnummer: 202601610. Siste bevegelse
- Bergensgata 2 - gjentetting av rømningsluker i balkonger og installasjon av brannvarslingsanlegg - Søknad om ferdigattest. Siste dok. 12.02.2026
- Gjøvikgata 4 B - oppføring av balkonger. Saksnummer: 202510509 . Siste dok. 22.09.2025

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

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

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

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

301/222/46:
15.12.1986 - Dokumentnr: 82397 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentnr: 911331 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

25.05.1979 - Dokumentnr: 970232 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Bjølsengt.1, 3 og 5.
Larviksgt. 1
Bergensgt.2 og 4.
Maridalsvn.174.

12.12.1980 - Dokumentnr: 523060 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:203

28.04.1981 - Dokumentnr: 504161 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:205

12.11.2010 - Dokumentnr: 887013 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Verneklasse/SEFRAK
Bjølsengata 3 er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med elektronisk salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - faktureres direkte kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2026

Ansvarlig megler
Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjølsengata 5 , 0468 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 46

Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1406 **Referansenummer:** WD1265

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i 3. etasje i en bygård oppført i 1985. Bygningen består av 4 etasjer samt kjeller. Grunnmur og fundamenter er utført i betong.

Ytterveggene er oppført i tegl mot Bjølsengata, mens fasaden mot bakgård er utført i tegl. Etasjeskillere er av betongdekke. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein. Leiligheten har adkomst fra Bjølsengata via felles trappegang med repostrapp i støpejern. Det disponeres en bod på 4 kvm i kjeller.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, bad, vaskerom, bod, soverom, stue og kjøkken. Takhøyde i stuen er 2,40m. Det er også en utvendig balkong på ca 7 kvm.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.
Leiligheten har brann og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende fliser. Det er trerekkverk med en høyde på ca 0,92 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Tepper, belegg og laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten finèrdører, samt en skyvedør til kjøkkenet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er tapet og gulv er av belegg, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er tapet og gulv er belegg, mens taket er malt. Vaskerommet er innredet med en vaskekum og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i fellesgang, utstyrt med skrusikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

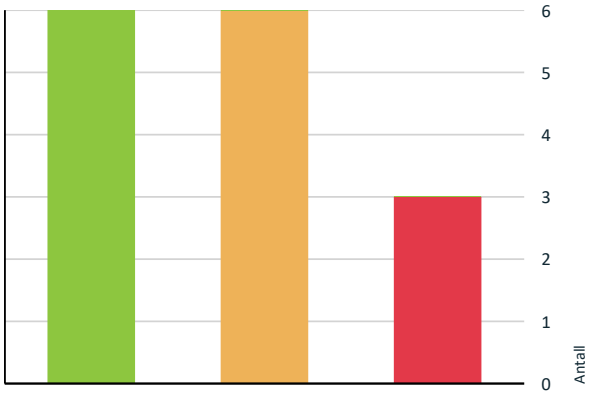
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

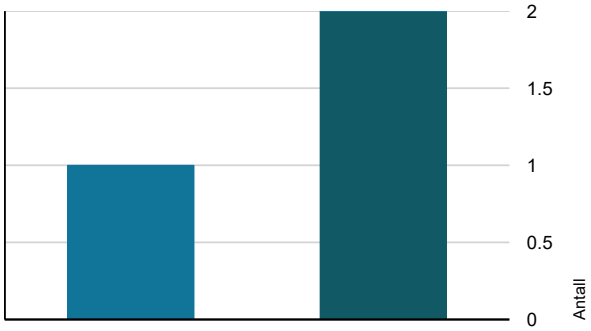
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, 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.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	- Nytt toalett. Ringside Rørleggerbedrift AS (2021). - Byttet blandebatterier kjøkken, bad og vaskerom. Ringside Rørleggerbedrift AS (2011). - Byttet alt av vinduer og dører i 2016 (i regi av borettslaget), bortsett fra inngangsdør. - Byttet deler av plastikk-røropplegg under kjøkkenvask. Ringside Rørleggerbedrift AS (februar 2026). - Nytt laminatgulv på soverom. OCAB AS (februar 2026).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende fliser. Det er trerekkverk med en høyde på ca 0,92 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Store deler av flisene har hakk/sprekker i seg. Det har ikke noe å si for balkongens bruksfunksjon men utgjør et avvik kostmetisk. Det vil være opp til den enkelte om de vil skifte flisene eller ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flisene med hakk/sprekker i seg må skiftes for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tepper, belegg og laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

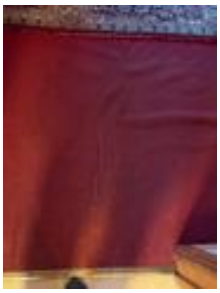
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for leilighetens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Kjøkken.
34mm fra hjørne til hjørne.
27mm innenfor 2 meter.

Entré.
33mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

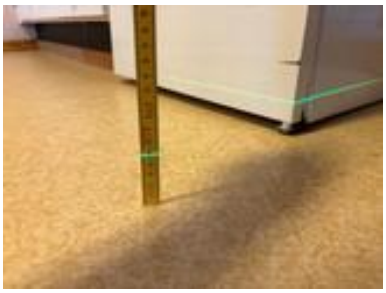
- Andre tiltak:

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

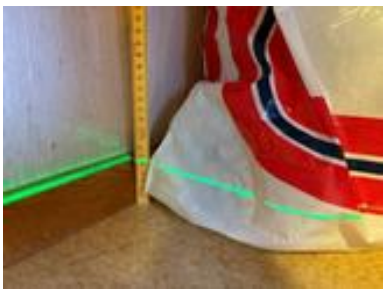
Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten finèrdører, samt en skyvedør til kjøkkenet.

Merknad: Dør til bod og soverom tar i karm og må justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er tapet og gulv er av belegg, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

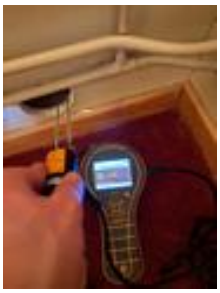
3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot dusjsone/badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er tapet og gulv er belegg, mens taket er malt. Vaskerommet er innredet med en vaskekum og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot vaskekum. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er av eldre type.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for kjøkkenets bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilatoren har også en del merker etter vask/skuring.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

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

Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i fellesgang, utstyrt med skrusikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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.
   1985

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Strømmåler er montert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Selger nevner at det gikk varmgang i varmelampe på badet for ca 10 år siden. Denne har ikke vært i bruk etter dette.

Generelt om anlegget

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

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 Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

    Varmelampe på badet viser tegn til at det har gått varmgang i. Dette må sjekkes og utbedres av elektriker før bruk.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

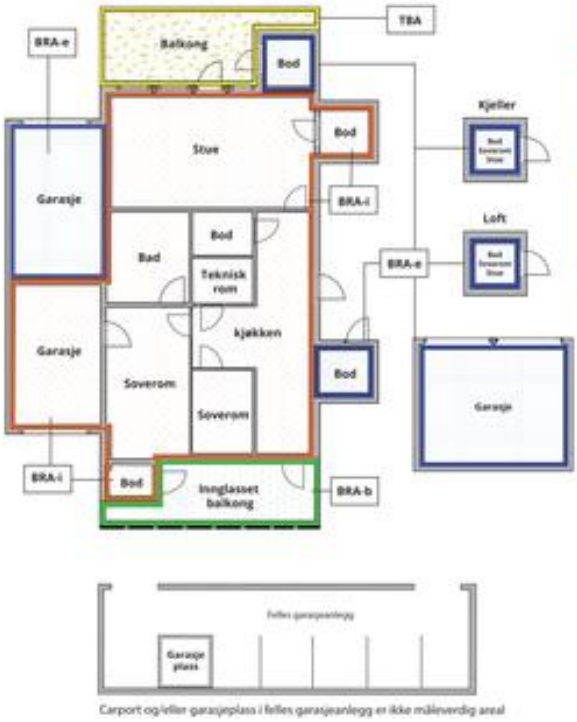
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	67			67	7
Kjeller		4		4	
SUM	**67**	**4**			**7**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Kjøkken, entré, stue, bad, bod, soverom, vaskerom		
Kjeller		Bod	

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: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Erik Thorsen Heldre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	46		0	3455.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjølsengata 5

Hjemmelshaver
Grønnegården Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954899705			Thorsen Gunvor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
53

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Bjølsengata 5 0468 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heldre, Erik Thorsen	9578-5999-4-1872382	2026-02-24 18:07:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. feb. 2026

Oppdragsnummer
23-0052/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjølsengata 5, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Gunvor Thorsen

Fullmektige
Erik Thorsen Heldre for Gunvor Thorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Gunvor Thorsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586861
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt toalett. Ringside Rørleggerbedrift AS (2021). - Byttet blandebatterier kjøkken, bad og vaskerom. Ringside Rørleggerbedrift AS (2011).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av vinduer og dører i 2016 (i regi av borettslaget), bortsett fra inngangsdør.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt toalett. Ringside Rørleggerbedrift AS (2021). - Byttet blandebatterier kjøkken, bad og vaskerom. Ringside Rørleggerbedrift AS (2011).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0052/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Heldre, Erik Thorsen	**2026-02-24**

Identifikasjon

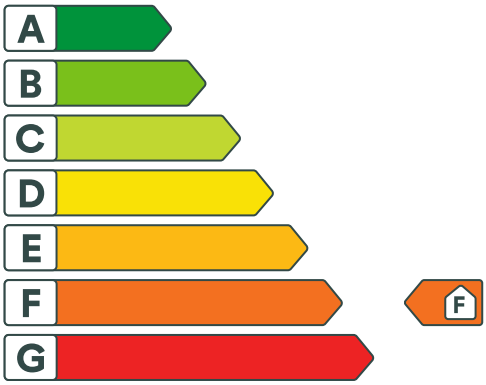
bankID Heldre, Erik Thorsen

Signicat

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



Adresse	
Bjølsengata 5, 0468 OSLO	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268691**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80974604**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
264,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
264,36 kWh/m²	**18 652 kWh**

Boligopplysninger:

Grønnegården Borettslag		**Vår ref.:**	8/53	**Fødselsdato eier:**	26.08.1925
Bjølsengata 5		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO		**Eiere:**	Gunvor Thorsen		
Organisasjonsnr:	954 899 705	**Andelsnr:**	53		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 307**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 658
	Felleskostnader avdrag 2	77
	Avdrag felleslån	271
	Felleskostnader renter 2	107
	Renter felleslån	194

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	71 505	Gjeld siste årsoppg.:	71 505
Klient ajourf. lån:	3 810 037,67	Klient gj. s. årsoppg.:	3 810 037

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133795896, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 23.02.2026: 2 461 584
Andel av saldo: 46 198
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 16367007919, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 23.02.2026: 1 348 454
Andel av saldo: 25 307
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Michael Walter Madsen
Adresse:	LARVIKSGATA 1
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 93836616
E-post:	gronnegaarden@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	71 505	Andre inntekter:	841
Annen formue:	22 033	Utgifter:	4 071		

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

Boligopplysninger:

Grønnegården Borettslag
Bjølsengata 5
0468 OSLO

Vår ref.: 8/53
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Gunvor Thorsen

Fødselsdato eier: 26.08.1925

Organisasjonsnr: 954 899 705

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	219 000
Andelsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	53

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980
Gårds/bruksnr:	222/46
Bygningstype:	BL

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3463

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober måned..
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering:
Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasjeplass kan leies.
For leie av plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Det er i eiendommen til Grønnegården borettslag båndtvang på hunder året rundt (jfr. lagets vedtekter 4-1 punkt (6))

Bjølsengata 3 er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Elektrisk oppvarming i leilighetene.

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Grønnegården Borettslag	**Vår ref.:**	8/53	**Fødselsdato eier:**	26.08.1925
Bjølsengata 5	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO	**Eiere:**	Gunvor Thorsen		

Organisasjonsnr: 954 899 705

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Grønnegården borettslag org nr 954 899 705

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1979, med senere endringer, senest 29. april 2014

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Grønnegården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel ved overdragelse fra andelseier som nevnt i 2-1 (3) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er i eiendommen til Grønnegården borettslag båndtvang på hunder året rundt.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere som fikk bygd nye balkonger i 2009/2010 forplikter seg til å følge de vilkårene som le vedtatt på generalforsamlingen 01.09.2009. (se vedlegg til vedtektene)

(9) Ved evt. salg av leiligheter med ny balkong, overføres de vedtatte forpliktelsene til ny andelseier.

(10) Andelseier i tredje etasje i Bjølsengata 3 forplikter seg til å følge de vilkårene som ble vedtatt på generalforsamlingen 25.01.2012 mht bygging og vedlikehold av takvinduer og takterrasse (se vedlegg til vedtektene).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 tyve 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

******

Vedlegg:

Grønnegården borettslag generalforsamling 01.09.09

Vilkår balkonger i Maridalsvn 174

Grønnegården borettslag godkjenner bygging av balkonger som omsøkt i Maridalsvn 174 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.

2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Det skal ikke bygges balkonger i første etasje

3. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 7 og 11.

4. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseierne i Maridalsvn 174 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.

5. Usbl skal føre et eget prosjektregnskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret

6. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong, med unntak av den presisering som følger av neste punkt

7. Borettslaget dekker kostnadene med balkongen som blir bygd som en del av leiligheten tannlegen leier. Dette betales som et kontantinnskudd i prosjektet. Dette tenkes inntjent ved et evt salg av leiligheten i framtida. Prinsippet er at borettslaget skal dekke inn 1/9 av de totale kostnadene for utbygging av balkonger i Maridalsvn 174.

8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.

9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra USBL med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv

10. Det er en forutsetning at samtlige åtte andelseiere i Maridalsvn 174 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.

11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår balkong(er) i Bjølsengata 3

Grønnegården borettslag godkjenner bygging av balkong som omsøkt i Bjølsengata 3 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.

2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Borettslaget aksepterer bygging av balkong i både første og andre etasje i Bjølsengata 3, med den forutsetning at balkongen i første etasje ikke skal medføre krav om at noe uteareal skal være for eksklusiv bruk for leiligheten eller bli privatisert på annen måte. Det gis bare tillatelse til bygging av en balkong i hver etasje.

3. Borettslaget tillater bygging av balkong i andre etasje i Bjølsengata 3 selv om beboer i første etasje ikke skulle ønske seg egen balkong og/eller om kommunen ikke skulle gi tillatelse til bygging av balkong i første etasje.

4. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 11.

5. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseieren (e) i Bjølsengata 3 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.

6. Usbl skal føre et eget prosjektregnskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret

7. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong.

8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.

9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra Usbl med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv

10. Det er en forutsetning at andelseier(e) i Bjølsengata 3 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.

11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår takterrasse og takvinduer i Bjølsengata 3

Grønnegården Borettslag godkjenner bygging av takterrasse og takvinduer som omsøkt i Bjølsengata 3 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Takterrassen og takvinduene skal ha slik form og størrelse som er vist på tegninger lagt frem på generalforsamlingen og som er datert 20.12.2011.

2. Samtlige kostnader med byggingen, planleggingen, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, ev andre offentlige gebyr, USBL sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgivning, osv skal belastes andelseier. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover deg som følger av pkt 4. Borettslaget har rett til å kontrollere byggingen, og skal ha kopi av alle byggesakens dokumenter.

3. Andelseier som står bak balkongutbyggingen må selv dekke vedlikehold, ev skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget blir 100 % skadesløs i denne femårsperioden.

4. Borettslaget overtar utvendig vedlikehold av takvinduene fem år etter utbygging.

5. Andelseier forplikter seg i tillegg til selv å stå for vedlikehold og ev reparasjoner av takterrassen for evig tid. Andelseier er forpliktet ved ev salg å informere om denne vedlikeholdsplikten, slik at den følger den som til enhver tid er eier av andelen.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Tidspunkt: Mandag 27.01.2025 kl. 18:00

Sted: Kjelleren i Larviksgt 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

3 Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

4 Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

Høsten 2024 gjennomførte USBL, på vegne av Styret, en tilstandsanalyse av takene til Grønnegården. Takene har stort sett nådd teknisk levetid og en rehabilitering er nært forestående.

Styret informerer om bakgrunn for saken

USBL prosjekt informerer ytterligere om funnene i tilstandsanalysen og om prosjektet som er foreslått.

Tilstandsvurdering av tak følger vedlagt.

3. Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å sette i gang USBL Prosjekt med fase 1 og fase 2, frem til tilbudsevalueringen. Det foreslås at det settes en øvre ramme på kr. 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling vedtar at Styret kan iverksette USBL Prosjekt med fase 1 og 2 for Prosjekt: rehabilitering av taket. Det avsettes en ramme på kr 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

4. Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

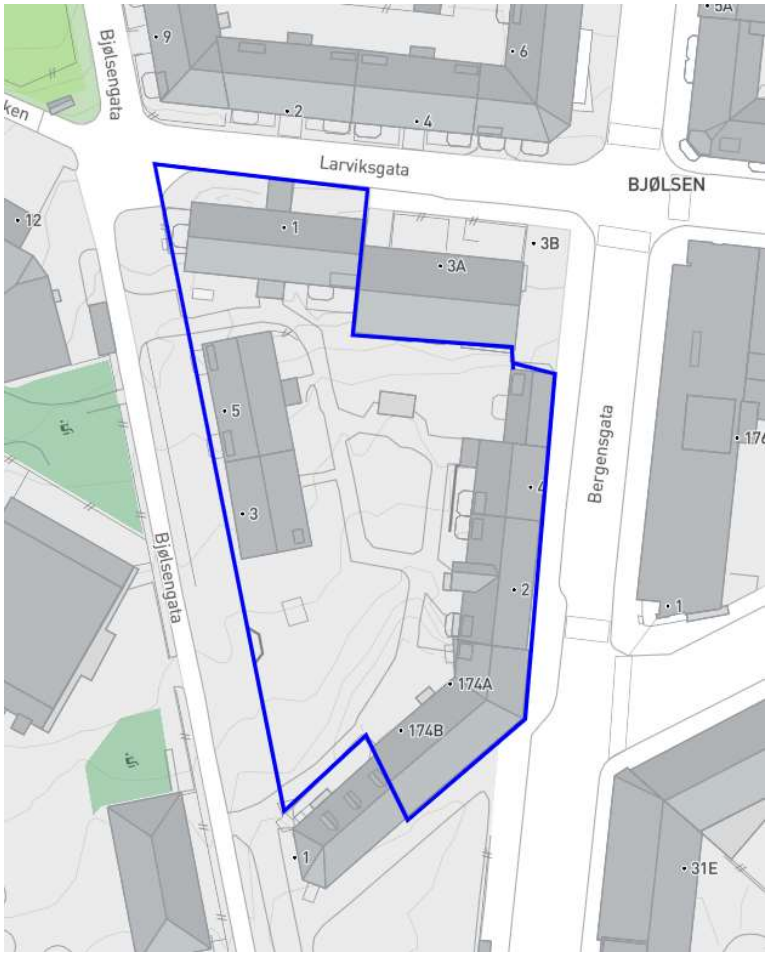
Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å sette i gang USBL Prosjekt til gjennomføring av prosjektet, forutsatt at arbeidet kan gjennomføres innenfor de økonomiske rammene fremsatt i tilstandsrapporten.

Styret vil ha ansvar for å følge opp USBL som vil ha rollen som Byggherrens representant i gjennomføring.

Vedlagt følger husleiekonsekvens med låneopptak på kr 8.800.000,- med nedbetalingstid på 30 år.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette gjennomføring av rehabilitering av taket forutsatt at prosjektet, basert på de innhentede tilbudene, kan gjennomføres innenfor de overordnede rammene av prosjektbudsjettet presentert på generalforsamling 27.01. Generalforsamlingen godkjenner at prosjektet lånefinansieres med låneopptak inntil kr 8.800.000,- med 30 års nedbetalingstid.

GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG



TILSTANDSVURDERING AV TAK MED TILHØRENDE TAKELEMENTER

2024

Grønnegården Borettslag

Tilstandsvurdering tak og tilhørende takelementer

Utført av: **Usbl Prosjekt v/ Katrine Müller og Halvor Mohagen**
Adresse: **Postboks 8944, Youngstorget, 0028 Oslo**
Telefon: **22 98 38 00**

Usbl Prosjekt har på oppdrag fra Grønnegården borettslag utarbeidet en tilstandsrapport om tilstanden til borettslagets hovedtak og takelementer. Tilstandsrapporten gir forslag til tiltak og kostnader for gjennomføring av tiltakene.

Formålet med tilstandsrapporten er å gi borettslaget nødvendig beslutningsgrunnlag for å fatte vedtak om gjennomføring av foreslåtte tiltak.

Borettslaget befinner seg på Sagene i Oslo, på adressene Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174.

Borettslaget består av 47 leiligheter fordelt på fem bygninger. To av bygningene, Bjølsengata 3 og Maridalsveien 174, er oppført rundt 1890. Resten av bygningene, Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1, er oppført på tidlig 1980-tallet.

Deler av loftet i Maridalsveien 174 benyttes som råloft, mens resten av loftsarealet er ombygget til leiligheter. I Bjølsengata 3 er hele loftet ombygget til leilighet. I Bergensgata 2- 4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er alle toppetasjer originalt bygget med leiligheter.

Alle takene med unntak av Bjølsengata 3 anbefales å legges om. Takstein, lekter, sløyfer og underlagspapp bør skiftes ut. Beslag, pipehatter og snøfangere bør også byttes ut. Anbefalingen baserer seg på takenes alder som i dag er rundt 43 år. Lektene, sløyfene, underlagspappen og beslagsarbeidene til taket i Bjølsengata 3 er fra nyere tid, det kan derfor vurderes å kun utskifte taksteinen på dette taket, eventuelt avvente omlegging av hele dette taket.

Anleggsbudsjettet i tilstandsrapporten angir alle kostnader for å gjennomføre anbefalte tiltak i rapporten. Budsjettert totalkostnad for:

Omlegging av alle tak, unntatt taket i Bjølsengata 3: kr. 7 900 000,- inkl. mva.

Omlegging av samtlige tak: kr. 8 800 000,- inkl. mva.

Prosjekt nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
1040678				26.11.2024
	Katrine Müller	Halvor Mohagen	Lasse Handegård	

1 INNLEDNING 3

1.1 FORMÅL 3
1.2 PROSJEKTORGANISASJON 3

2 BEFARINGER 4

2.1 UTFØRTE BEFARINGER 4

3 TEKNISK BESKRIVELSE 5

3.1 GRUNNDATA FOR BOLIGSELSKAPET 5
3.2 GENERELL BYGNINGSDATA 5
3.3 HOVEDTAK 5
3.4 OVERDEKNING BALKONGER 6
3.5 INNGANGSTAK 6
3.6 TAKVINDUER 6
3.7 TAKELEMENTER OG DETALJER 6
3.8 VENTILASJON 7
3.9 BÆREEVNE 7

4 TILSTAND OG TILTAK 9

4.1 HOVEDTAK 9
4.2 OVERDEKNING BALKONG 9
4.3 INNGANGSTAK 10
4.4 TAKVINDUER 10
4.5 TAKELEMENTER OG DETALJER 10
4.6 BÆREEVNE 11

5 ØKONOMISKE KONSEKVENSER 12

6 KONKLUSJON 15

7 VEDLEGG 16

BILDER 16

1 Innledning

1.1 Formål

Styret i Grønnegården borettslag har engasjert Usbl Prosjekt til å utarbeide en tilstandsrapport om tilstanden til borettslagets hovedtak og takelementer. Tilstandsrapporten bygger på observasjoner og vurderinger gjort av Usbl Prosjekt.

Formålet til tilstandsrapporten er å gi borettslaget en overordnet beskrivelse av den tekniske tilstanden til hovedtakene og tilhørende takelementer, redegjøre for aktuelle tiltak, og angi i anleggsbudsjettet alle kostnader for å gjennomføre tiltakene.

Målet til rapporten er å gi styret nødvendig beslutningsgrunnlag for å fatte vedtak om videre arbeid og planlegging for gjennomføring av et eller flere av de foreslåtte tiltakene i rapporten.

1.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har medvirket i gjennomføringen av rapporten:

Boligselskap

Selskap	Grønnegården Borettslag
Adresse	Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174
Kontaktperson.	Per Fridtjof Larssen
Telefon	980 12 198
E-post	perflarssen@gmail.com

Forretningsfører

Navn	Usbl

Utførende av rapport

Firma	USBL Prosjekt
Konsulent	Katrine Müller og Halvor Mohagen
Adresse	Postboks 8944, Youngstorget 0128 Oslo
Besøksadr.	Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo
Telefon	22 98 38 00
E-post	kmu@usbl.no og hmo@usbl.no

2 Befaringer

2.1 Utførte befaringer

Det ble gjennomført to befaring av Usbl Prosjekt v/ Halvor Mohagen. Befaringene fant sted den 23.09.24 og 23.10.2024. Til stede på første befaring var Michael Walter Madsen fra styret i borettslaget. På siste befaring var kun Usbl Prosjekt til stede.

Usbl Prosjekt har på befaringene visuelt vurdert de befarte bygningsdelene og elementene. Takstein og takelementer er besiktiget fra bakkeplan, utvalgte takterrasser og takvinduer. Taksteinen er stedvis flyttet på for å inspirere hovedtakenes underlagspapp, sløyfer og lekter. Inspiseringen er følgelig kun gjennomført som stikkprøveundersøkelser uten andre hjelpemidler. Det er ikke gjort fysiske inngrep i bygningsmassen.

Vi mener at befaringene som er avholdt gir et akseptabelt bilde av takene og takelementenes tilstand.

3 Teknisk beskrivelse

3.1 Grunndata for boligselskapet

Grønnegården borettslag består av 5 bygninger. Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er oppført på 1890-tallet, mens Bjølsengata 5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 er oppført på starten av 1980-tallet.

Borettslaget har beliggenhet i bydelen Sagene i Oslo, og befinner seg på adressene Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174. Gårds-/bruksnr er 222/46.

Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 954 899 705 i Brønnøysundregisteret.

3.2 Generell bygningsdata

Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3
Bygningene antas å stå på løsmasser med fundament av gråstein på tømmerflåter.

Bygningenes bærekonstruksjon består av mur med pusset overflate.

Bjølsengata 5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1
Bygningene er fundamentert på fast leire med stålfundamentering ned til frostfri dybde.

Grunnmuren er oppført i armert betong og Leca, med slemming og plastbelagt grunnmursplate som beskyttelse.

Bærevegger og etasjeskiller er i armert betong.

Ytterveggen på gavlsidene er i armert betong isolert med 100 mm mineralull, forblendet med ½ steins teglforblending. Ytterveggen på langsidene er i bindingsverk med 100 mm mineralull, utlektet og kledd med trepanel. Øvrige yttervegger består av bindingsverk med ½ steins teglforblending.

3.3 Hovedtak

Maridalsveien 174
Hovedparten av loftet er bygget om til leiligheter i 2016.

Taket over loftsleilighetene er fra 1980 tallet og er belagt med betongstein med ru overflate, lekter, sløyfer og underlagspapp. Det antas at taket i loftsleilighetene er bygget med luftespalte på undersiden av undertaket for å oppfylle tekniske krav til isolerte takflater.

Taket over originalt loft er også fra 1980-tallet belagt med betongstein med ru overflate, lekter, sløyfer og underlagspapp. Taktro og åser med sperrebukk antas å være originale fra bygningens byggeår.

Bjølsengata 3
Taket er bygget opp etter prinsippet om skrå luftede tretak med isolerte takflater. Betongsteinen antas å være fra 1980-tallet, tilsvarende som resten av borettslagets tak, mens underlagspappen, sløyfene og lektene vurderes å være av nyere dato. Sløyfer og

lekter er av dimensjon 36x48. Underlagspappen befinner seg på oversiden av undertaket og antas å være diffusjonsåpen. Løsningen med kombinert undertak og vindsperren fjerner behovet for luftespalte mellom disse to sjiktene og bidrar til å oppnå en større takhøyde i leiligheten ved at taket mot leiligheten ikke bygges ned.

Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1
Takene er tekket med betongtakstein med ru overflate, tilsvarende som de andre takene i borettslaget. Takstein, lekter, sløyfer og underlagspapp antas å være originale fra da bygningene ble oppført på tidlig 1980 tallet. Undertaket er bygget med 23x48 mm lekter og 11x23 mm sløyfer, underlagspapp av typen D-papp og rupanel.

Takene er av typen saltak med en takvinkel på 35 grader. Knevegger, mesteparten av skråtaket og himlingen i leiligheter er luftet og isolert, mens øverste del av takkonstruksjonen består av kaldt loft.

I den isolerte delen av skråtaket er det lagt 48 x 48 mm rekker som luftespalte, 200 mm mineralull mellom taksperrene, plastfolie og gipsplater.

3.4 Overdekning balkonger

Overbygget til de øverste balkongene i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 er tekket med takpapp.

3.5 Inngangstak

Inngangstakene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er originale fra byggeåret og er belagt med betongtakstein, sløyfer, lekter og underlagspapp.

Takenes rennesystem består av renne og forkantbeslag i front av hvert tak. Nedløpet fra hvert tak går ned langs med teglsteinsforbledningen til utkast ved terreng.

Takene er beslått på sidene og i bakkant. Beslaget mot fasader er slisset inn i teglsteinsforblendingen.

3.6 Takvinduer

Samtlige takvinduer er av typen Velux med utvendige inndekninger og blybeslag på nedsiden av hvert vindu.

Alderen til takvinduene i Maridalsveien 174 antas å være fra 2016 da loftsleilighetene ble oppført. Alderen til takvinduene i Bjølsengata 3 er fra 2005. Takvinduene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er byttet ut i nyere tid.

3.7 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp

Alle hovedtakene har renner i lakkert stål på bygningenes langsider. Rennene på hovedtakene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er noe inntrukket over gesims. Gesimsen er beslått med beslag for å sikre avrenning av overvann. Samtlige renner på hovedtakenes langsider antas å være fra tidlig 1980-tallet.

Nedløpene fra hovedtakene er i lakkert stål og er hovedsaklig tilkoblet støpejernsrør i grunnen. Nedløpene og støpejernsrørene antas å være fra tidlige 1980-tallet. Det antas at takovervannet som er tilkoblet støpejernsrør ledes ut på det kommunale nettet.

Beslag på takterrasser
Beslagene på takterrassene i Bjølsengata 3 antas å være montert enten i 2007 eller 2012, mens beslagene i Maridalsveien 174 er fra 2016.

På taket i Maridalsveien 174 er raftet fra takterrassen og frem til hushjørnet beslått med beslag. På beslaget er det lagt varmekabler i sløyfe fra snøfangerne til takrenne.

Beslagene på takterrassene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er i brun utførelse og antas å være fra byggeåret, tidlig 1980-tallet.

Takbeslag
Hovedtakene er beslått med toppbeslag på gavlvegger, skillevegger og langveggenes gesimser. På tak mot yttervegger er beslaget montert på veggen i trappeformasjon og slisset inn i teglsteinsforblendingen.

Beslaget i Bjølsenveien 3 fremstår av nyere dato og antas å være fra perioden loftet ble ombygget til leilighet. Det er ukjent om beslagene er fra 2007 eller 2012.

Pipebeslag og takhatter
Takene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 har soilhatter i galvanisert stål. Avtrekkspiper ved mønet er i svart utførelse. På takene i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er både soilhattene og luftehatter hovedsakelig i svart utførelse.

Pipebeslagene og takhattene i Bjølsenveien 3 fremstår fra nye tid og er trolig fra 2007 eller 2012 da loftet ble omgjort til leilighet.

Snøfangere
Samtlige hovedtak har snøfangere langs med raftet. På takene med takvinduer og takterrasser er snøfangerne montert i overkant av disse.

Snøfangerne i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 antas å være fra tidlig 1980 tallet. Det samme gjelder snøfangerne langs med raftene i Maridalsveien 174.

Snøfangere over takvinduer og takterrasser i både Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er fra da loftene ble ombygget til leiligheter. Snøfangerne langs med raftet i Bjølsenveien 3 vurderes også å være fra samme periode som loftombyggingen.

3.8 Ventilasjon
Råloftet i Maridalsveien 174 er ventilert ved raft. Loftsleilighetene er ventilert via takhatter fra kjøkken og bad.

3.9 Bæreevne
Bæreevnen til takkonstruksjonene i borettslaget er ikke vurdert.

Alle hovedtakene er tekket med betongtakstein. Den opprinnelige tekkingen i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er ukjent. Betongtakstein har noe høyere egenvekt enn båndtekking og takstein av tegl. Den ekstra vekten til betongsteinen kan gi økt belastning på bygningenes

tak- og bærekonstruksjon. Omgjøring av råloft til leiligheter øker også belastningen på bygningskonstruksjonen. Usbl har ikke vurdert eller beregnet konsekvensene av tiltakene eller bygningenes lastekapasitet. Usbl har i rapporten forutsatt at dette ble vurdert på tidspunktet loftsleilighetene ble bygget og da takene ble omlagt på 1980 tallet.

Taksteinen på bygningene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er originale fra byggeåret, og det forutsettes dermed at takkonstruksjonen til disse bygningene er dimensjonert for taksteinens egenvekt.

4 Tilstand og tiltak

4.1 Hovedtak

Maridalsveien 174, Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1
Taksteinen på hovedtakene er mosegrodd i varierende grad. De nordvendte takflatene i Maridalsveien 174 og Larviksgata 1 er kraftigst angrepet, og skyldes trolig gode vekstforhold som følge av takflatenes orientering og vegetasjon rundt bygningsmassen. Mosevekst vil over tid bryte ned taksteinens overflate og redusere steinens styrke og bestandighet.

Forventet levetid til betongtakstein inkludert sløyfer, lekter og underlagspapp er 30-60 år. Samtlige tak er i dag ca. 43 år.

Basert på takenes alder, anbefales det å planlegge for full omlegging av takene inkludert lekter, sløyfer og underlagspapp. For å redusere mosedannelse på takene kan det vurderes å legge kobberbånd langs med mønet. Kobberbånd frigjør kobberpartikler som bidrar til å redusere forekomsten av mose. Takene bør også regelmessig rengjøres for å opprettholde taksteinens funksjon og bestandighet.

Bjølsengata 3
På befaringen informerte beboer om at underlagspappen, sløyfer og lekter på taket ble byttet i forbindelse med etablering av loftsleiligheten i 2007, og at den eksisterende taksteinen fra tidlig 1980-tallet ble gjenbrukt på taket. På Saksinnsyn finnes det kun dokumentasjon fra 2012 om omsøkt tiltak på loftet. Som følge av avvikende opplysninger er det ukjent om underlagspappen inkludert sløyfer og leker er fra 2007 eller 2012.

Siden taket er av nyere dato, kan man vurdere å kun skifte ut taksteinen og la undertaket stå. Eventuelt utsette full omlegging av taket til et senere tidspunkt. Dersom omlegging av taket utsettes må eventuelle takstein på taket som har flyttet på seg justeres og eventuell skadet takstein byttes ut.

4.2 Overdekning balkong
Overdekningen over balkongene mot bakgård i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 er tekket med takpapp.

Overdekningen over balkongene i Bergensgata 2 er kraftig angrepet av mosevekst. Over tid kan mosen føre til at takpappens overflate brytes ned og forkorter takpappens levetid. Det ble også under befaringen observert potteplanter på overdekningen. Fordi overdekningen ikke er inngjerdet, kan potteplantene utgjøre en risiko for personskade dersom de faller ned.

Forventet levetid til takbelegg/-folie er ca. 15 til 35 år.

For å ivareta takpappens funksjon og forlenge dens levetid, anbefales det å regelmessig rengjøre takpappen for mosevekst. På grunn av takpappens alder og av økonomiske hensyn anbefales det å skifte ut takpappen samtidig som omlegging av hovedtakene.

Av sikkerhetsmessige hensyn bør potteplantene fjernes fra overdekningen i Bergensgata 2.

4.3 Inngangstak

Taksteinens overflate fremstår gjennomgående slitt og misfarget. Basert på takenes alder anbefales det å planlegge for fullstendig omlegging av hovedtakene.

Forventet levetid til inngangstakene tekket med betongtakstein er ca. 30-60 år.

Takene bør omlegges i samme omgang som hovedtakene. Både av kostnadsmessige hensyn, og for å oppnå lik levetid, teknisk utførelse og samme produkter på alle takene. For å redusere forekomsten av mosevekst kan det vurderes å legge kobberbånd i overgangen mellom teglsteinsforblendingen og inngangstakene.

4.4 Takvinduer

Takvinduene i de befarte leilighetene fremstår i normal stand uten funksjons svikt.

Forventet levetid til takvinduer er ca. 20-40 år.

På nåværende tidspunkt vurderes det som kun nødvendig å vedlikeholde takvinduene i form av rengjøring, smøring og utskifting av eventuelle slitte og skadede pakninger.

Ved omlegging av takene uten at takvinduer utskiftes må inndekningene på vinduene de- og remonteres slik at undertetting mellom undertaksbelegg og takvinduenes karmer blir ivaretatt. Det må også beregnes noen tilpasninger mellom sløyfer, lekter, takstein og inndekninger da nåtidens sløyfer og lekter har noe større byggehøyde enn standarden fra 80-tallet.

4.5 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp
Det er observert større menger mose i rennene på den nordvendte siden av hovedtaket i Maridalsveien 174. Det er noe mindre mosedannelse i resten av borettslagets renner på hovedtak.

I Bergensgata 2–4 har nedløpene fra hovedtaket forskjellige farger. Noen er brune, mens andre er sølvfargede og hvite. Fargeforskjellen skyldes trolig at enkelte nedløp er skiftet ut i nyere tid. Årsaken til dette er ukjent, men kan skyldes skader og lekkasjer i nedløpene.

Nedløp fra balkonger er ikke vurdert.

Forventet levetid til renner og nedløp i metall er ca. 25-35 år.

På grunn av alderen til nedløpene anbefales det å bytte ut samtlige renner og nedløp på hovedtakene. Nye takrenner som monteres bør ha en dimensjon på minimum 150 mm og nedløpsrør 100 mm.

Rennesystemene på takene bør regelmessig rengjøres for mose, løv og annet rusk.

Takbeslag
Takbeslagene fremstår i grei stand alder tatt i betraktning.

Forventet levetid til beslag er ca. 15 til 35 år.

På grunn av beslagenes alder anbefales det å bytte ut samtlige. Siden beslagene i Bjølsengata 3 er av nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

Pipebeslag og takhatter
Kraver rundt luftehatter ligger fint mot taksteinen og skjøtene til pipebeslagene fremstår tette.

Pipe- og takhatter på taket i Maridalsveien 174 flasser noe. Det samme gjelder for pipe fra næringslokalet i 1 etasje i Bergensgata 4 som går over hovedtaket. Avflassingen er kun et estetisk problem.

Forventet levetid til luftelyrer og ventilasjonshatter er ca. 20-40 år.

På grunn av alderen anbefales det å bytte ut alle pipebeslag og takhatter på hovedtakene. Siden pipebeslagene og takhattene i Bjølsengata 3 er av nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

Snøfangere
Snøfangerne på takene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 har begynt å ruste. Rusten har ingen betydning for snøfangernes funksjon og er kun et estetisk problem.

Forventet levetid til snøfangere er ca. 20-40 år.

På grunn av alderen anbefales det å bytte ut samtlige snøfangere. Siden snøfangerne i Bjølsengata 3 er fra nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

4.6 Bæreevne

I forbindelse med omlegging av hovedtakene kan det vurderes å beregne takenes bæreevne i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3. Usbl Prosjekt kan bistå borettslaget med å engasjere en RIB (rådgivende ingeniør bygg) dersom det er ønskelig.

5 Økonomiske konsekvenser

Vi har med bakgrunn i befaringene og undersøkelsene estimert kostnaden for tiltakene som er beskrevet i rapporten. Budsjettprisene er basert på priser fra Norsk Prisbok som inneholder prisdata om byggetjenester i Norge. Budsjettprisene er også hentet fra Usbl Prosjekt sine erfaringstall.

Det gjøres oppmerksom på at alle prisene kun er estimater og at prisene kan variere avhengig av tilbud og etterspørsel i markedet, prisstigning på materialer, samt uforutsette forhold i prosjektet og i markedet generelt.

POST	PROSJEKTBUDSJETT	Enhet	Mengde		Enhetspris	Uten Bjølsengata 3	Alle tak
			Hovedtak	Inngangstak		SUM	SUM
1.1	**Riving**						
	Riving takstein, sløyfer og lekter	m2	1 422	32	138	200 521	200 521
	Midlertidig sikring med presenninger	RS	1		66 000	55 000	66 000
	Riving av eksisterende snøfangere	lm	302		90	24 606	27 144
	Riving av eksisterende gesims/gavl/sidebeslag	lm	453	30	54	23 193	26 055
	Riving av beslag på branngavler	lm	40		54	2 160	2 160
	Riving av eksisterende takrenner	lm	302	13	78	22 331	24 531
	Riving av eksisterende forkantbord	lm	302	13	24	6 871	7 548
	Riving av eksisterende nedløp	lm	246	14	78	19 188	20 280
	Riving av underlagspapp i Bjølsengata 3 (ett lag)	m2	175		138		24 150
	Riving av underlagspapp i Maridalsveien 174 (ett lag)	m2	357		138	49 266	49 266
1.2	**Tømrerarbeider**						
	Kontroll av underlagslapp som ikke skal rives og taktro	m2	1 065	32	16	17 106	17 106
	Ny underlagspapp	m2	1 422	32	168	244 196	244 196
	Ny diffusjonsåpen underlagspapp i Bjølsengata 3	m2	175		420		73 500
	Inntekking av takgjennomføringer (piper, luker, vinduer etc.)	Stk	76		696	43 152	52 896
	Impregnerte sløyfer 23x48mm og uimpregnerte lekter 30x48mm	m2	1 597	32	270	392 459	439 709
	Ny mønestokk, impregnert	lm	98		264	22 150	25 872
	Tilpasning av lekter, sløyfer og papp rundt takvinduer	Stk	48		780	31 200	37 440
1.3	**Blikkenslagarbeider**						
	Takrenner stål dimensjon 150 mm	lm	302	13	780	223 002	244 998
	Nedløp dimensjon 100 mm	lm	246	14	660	162 360	171 600
	Løvrist	Stk	21		360	6 120	7 560
	Beslag på gesimer/gavler	lm	453	13	360	148 500	167 580
	Sidebeslag/bakkantbeslag på inngangstak	lm		17	360	6 120	6 120
	Beslag på branngavler	lm	40		2 340	93 600	93 600
	Skottrenner	lm	59	6	1 274	66 396	82 199
	Trappebeslag mot vegger	lm	47	6	786	31 519	41 265
	Pipebeslag	Stk	4		21 600	21 600	86 400
	Luftehatt	Stk	7		7 800	39 000	54 600
	Soilhatt	Stk	9		3 000	24 000	27 000
	De og remontering av eksisterende inndekning rundt takvinduer	Stk	48		2 160	86 400	103 680
1.4	**Betontakstein**						
	Zanda Protector dobbeltkrum m/ru overflate	m2	1 597	32	420	610 491	683 991
	Mønestein betongstein	lm	98		456	38 258	44 688
	Gavlstein betongstein	lm	151	13	468	65 146	76 752
1.5	**Takelementer og detaljer**						
	Snøfanger gittergelender - takstein	lm	302		1 026	280 508	309 442
	Isstoppere til snøfangere	lm	302		372	101 705	112 195
	Stigetrinn til pipe	lm	24		600	6 960	14 400
	Innfestingsskinne takstige/stigetrinn	lm	1		1 020		1 020
	Takbroer	lm	25		3 000	75 000	75 000
	Feieplatå FP8	Stk	5		3 024	12 096	15 120
	Mønebånd i kobber mot inndriv på undertak og mosevekst	lm	98		650	54 535	63 700
	Fuglelist	lm	302	13	324	92 794	101 930
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**					3 399 509	3 923 214
2.1	Rigg og drift av byggeplass					1 100 000	1 100 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.:					4 499 509	5 023 214
	25 % merverdiavgift					1 124 877	1 255 803
3	**ENTREPRISEKOSTNADER** Inkl. 25%mva.:					5 624 386	6 279 017
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva					1 130 000	1 250 000
4.2	Øvrige byggherrekostnader					100 000	100 000
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**					6 854 386	7 629 017
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER					1 045 614	1 170 982
5	**TOTALE KOSTNADER**					**7 900 000**	**8 800 000**

Orientering om kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

1. Bygningsmessige kostnader
Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider innenfor hvert hovedalternativ. Posten inneholder material- og monteringskostnader, samt nødvendige forarbeider.

Kostnadene for stigetrinn og gangbroer til piper er foreløpig anslått. Den endelige løsningen og kostnaden må prosjekteres og prises fagkyndige.

2. Entreprisekostnader
Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden.

3. Entreprisekostnader inkl. mva.
Som i punkt 2, bare inkludert mva.

4. Forventet prosjektkostnad
Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene. Det er i budsjettet lagt til grunn en utførelsesfase på 7 måneder for alternativ 1 og 8 måneder for alternativ 2.

Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som byggherrens deltakelse i prosjektet

6. Totale kostnader
Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Her er inkludert en post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med ev. usikkerhet i kostnadsoverslaget.

I ovenstående kostnadstabell er det linje/pkt. 5 som angir totalkostnader.

6 Konklusjon

Alderen til hovedtakene i borettslaget tilsier at takene er klare for omlegging inkludert utskifting av sløyfer, lekter og underlagspapp. Beslag, pipehatter og snøfangere bør også byttes ut.

Siden lektene, sløyfene og underlagspappen i Bjølsengata 3 er av nyere dato kan det vurderes å kun omlegge taksteinen på dette taket, eventuelt avvente fullstendig omlegging av taket. Det samme gjelder for beslag og snøfangere.

Det er mosevekst på takene, forekomsten varierer etter takenes orientering og lokasjon. På nordvendte takflater er takene kraftig angrepet. Det kan vurderes å montere kobberbånd på mønene for å redusere forekomsten av moseveksten. Takene og rennesystemene bør regelmessig rengjøres for mose, løv og annet rusk.

Takpapp på balkongoverdekningene i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 bør skiftes samtidig med hovedtakene.

Inngangstakene bør omlegges parallelt med hovedtakene for å sikre ensartet kvalitet og levetid på alle takene i borettslaget.

Bygningens tilstand kan ikke alene basere seg på levetidsanbefalinger, men må i tillegg regelmessig teknisk inspiseres for å sikre at den oppfyller dagens krav til sikkerhet og funksjonalitet. Levetiden til bygningsdeler og elementer påvirkes av materialkvalitet, klimaeksponering og vedlikehold. Når det nærmer seg slutten av den forventede levetiden vil ofte funksjonen svekkes, noe som øker risikoen for skader, lekkasjer og nødvendige reparasjoner.

7 Vedlegg

BILDER

Larviksgata 1:

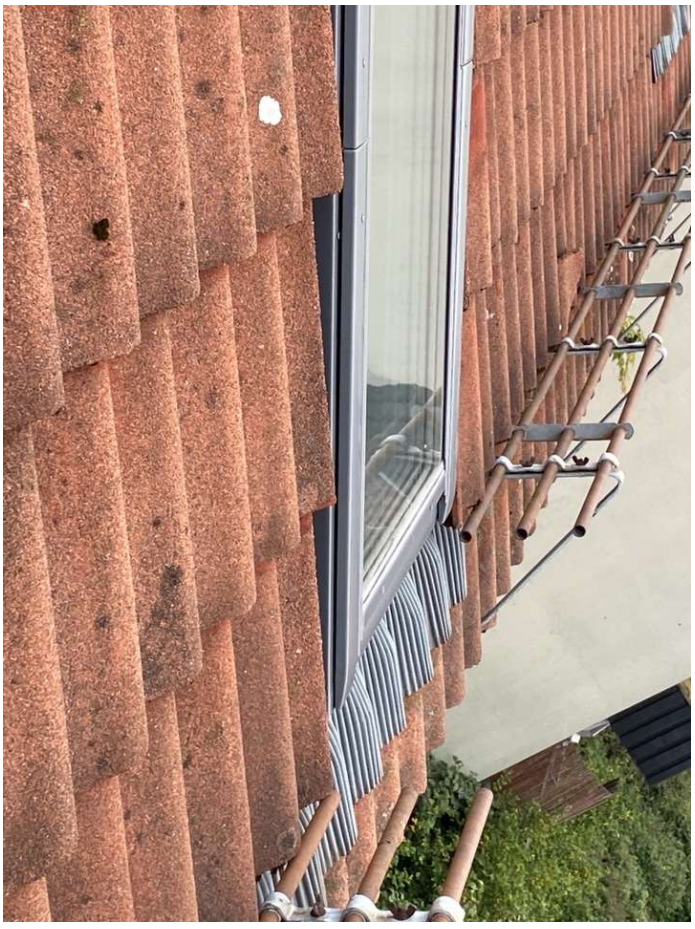














Bergensgata 2-4:

















Maridalsveien 174:















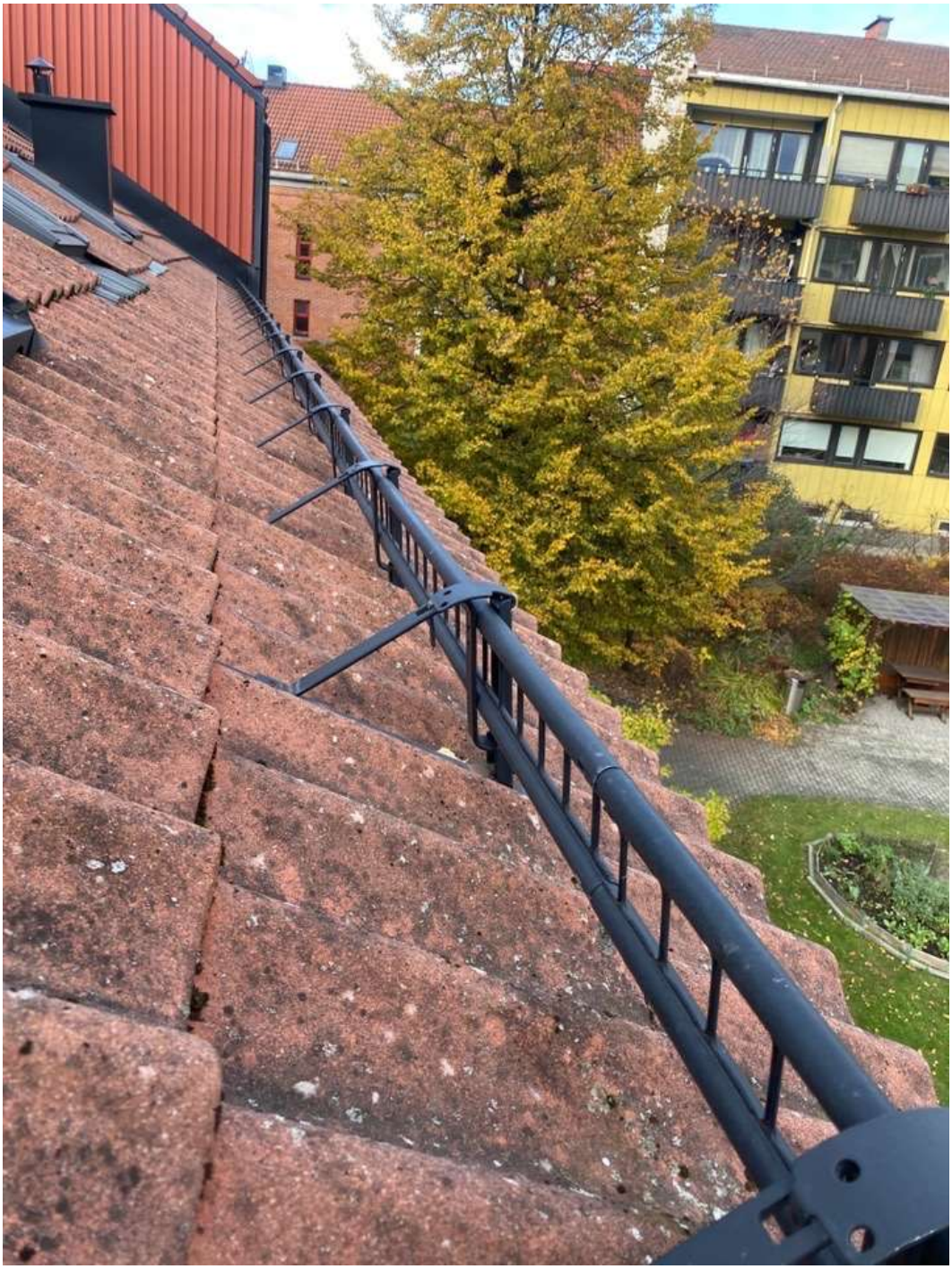
Bjølsengata 3:











Type lån: Annuitetslån 13.01.2025

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 8 800 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr	610 933
	Avdrag 1. år	kr 115 879	Nom. rente	5,65 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 494 774	Eff. Rente	5,78 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

					640 038	kr 8 800 000,00	kr 610 933	kr 152 733	kr 50 911		
	Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1 Avdrag	Renter
1	8	3		3	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
2	8	4		4	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
3	8	5		5	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
4	8	6		6	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
5	8	7		7	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
6	8	8		8	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
7	8	9		9	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
8	8	10		10	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
9	8	11		11	9 924	kr 136 447	kr 9 473	kr 2 368	kr 789	kr 1 797	kr 7 672
10	8	12		12	9 924	kr 136 447	kr 9 473	kr 2 368	kr 789	kr 1 797	kr 7 672
11	8	15		15	11 148	kr 153 276	kr 10 641	kr 2 660	kr 887	kr 2 018	kr 8 618
12	8	16		16	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
13	8	17		17	11 148	kr 153 276	kr 10 641	kr 2 660	kr 887	kr 2 018	kr 8 618
14	8	18		18	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
15	8	19		19	11 724	kr 161 195	kr 11 191	kr 2 798	kr 933	kr 2 123	kr 9 063
16	8	20		20	19 848	kr 272 894	kr 18 945	kr 4 736	kr 1 579	kr 3 593	kr 15 343
17	8	21		21	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
18	8	22		22	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
19	8	23		23	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
20	8	24		24	19 140	kr 263 159	kr 18 270	kr 4 567	kr 1 522	kr 3 465	kr 14 796
21	8	25		25	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
22	8	26		26	19 140	kr 263 159	kr 18 270	kr 4 567	kr 1 522	kr 3 465	kr 14 796
23	8	27		27	17 052	kr 234 451	kr 16 277	kr 4 069	kr 1 356	kr 3 087	kr 13 182
24	8	28		28	15 984	kr 219 767	kr 15 257	kr 3 814	kr 1 271	kr 2 894	kr 12 356
25	8	31		31	14 400	kr 197 988	kr 13 745	kr 3 436	kr 1 145	kr 2 607	kr 11 132
26	8	32		32	21 648	kr 297 642	kr 20 664	kr 5 166	kr 1 722	kr 3 919	kr 16 735
27	8	33		33	22 332	kr 307 047	kr 21 316	kr 5 329	kr 1 776	kr 4 043	kr 17 263
28	8	37		37	15 000	kr 206 238	kr 14 318	kr 3 579	kr 1 193	kr 2 716	kr 11 596
29	8	38		38	13 176	kr 181 159	kr 12 577	kr 3 144	kr 1 048	kr 2 386	kr 10 186

30	8	39	39	8 880	kr 122 093	kr 8 476	kr 2 119	kr 706	kr 1 608	kr 6 865
31	8	40	40	15 000	kr 206 238	kr 14 318	kr 3 579	kr 1 193	kr 2 716	kr 11 596
32	8	41	41	24 697	kr 339 564	kr 23 574	kr 5 893	kr 1 964	kr 4 471	kr 19 092
33	8	42	42	13 265	kr 182 383	kr 12 662	kr 3 165	kr 1 055	kr 2 402	kr 10 254
34	8	43	43	15 000	kr 206 238	kr 14 318	kr 3 579	kr 1 193	kr 2 716	kr 11 596
35	8	44	44	8 880	kr 122 093	kr 8 476	kr 2 119	kr 706	kr 1 608	kr 6 865
36	8	45	45	13 176	kr 181 159	kr 12 577	kr 3 144	kr 1 048	kr 2 386	kr 10 186
37	8	49	49	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
38	8	50	50	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
39	8	51	51	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
40	8	52	52	13 644	kr 187 594	kr 13 024	kr 3 256	kr 1 085	kr 2 470	kr 10 547
41	8	53	53	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
42	8	54	54	13 644	kr 187 594	kr 13 024	kr 3 256	kr 1 085	kr 2 470	kr 10 547
43	8	55	55	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
44	8	56	56	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag
Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Kjelleren, Larviksgt 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Styret foreslår videreføring av honorar på 100 000 kroner for styret samlet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Michael W. Madsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg.
Valgkomitéen innstiller Michael W. Madsen som styreleder for to nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Michael Walter Madsen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Per Fridtjof Larsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg i år.
Valgkomitéen innstiller Per Fridtjof Larsen som styremedlem for to nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Per Fridtjof Larssen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer for 1 år, da Martin Scheiene har flyttet og Ingunn Bratland Romuld skal flytte.
Valgkomitéen innstiller Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen som varamedlemmer til styret for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Jorunn Kvaalen Jerstad for 1 år.
Valgt ble: Marthe Bjørnen for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Sak trekkes da dato har passert

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av Ingvild Dørnes og Roar Viken.
Begge stiller seg disponible til gjenvalg. Valgkomitéens innstilling er at begge gjenvelges til ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Dørnes og Roar Viken valgt for 1 år.

5.6 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad, Gudrun Ellingsen og Ingunn Bratland Romuld.
Generalforsamlingen 2025 skal velge representanter til grøntutvalg. Ingunn skal flytte. Gudrun har jobbet mye i hagen vår og ønsker å fortsette med det, men har valgt å tre ut av grøntutvalget. De tre øvrige representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad og Hanne Marit Isdal for 1 år.

Møte hevet: 18:20
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Michael Walter Madsen (2025-2027)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2024-2026)
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul (2024-2026)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2025-2027)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2024-2026)
Varamedlem, Jorunn Kvaalen Jerstad (2025-2026)
Varamedlem, Marthe Bjørnen (2025-2026)

Protokoll for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	09.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

27.01.2025 kl. 18:00 - Kjelleren i Larviksgt 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 13 (-1 fra sak 3)

Antall fremlagte fullmakter: 1 (+1 fra sak 3)

Totalt: 14

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

Styret og USBL Prosjekt informerer om prosjektet, og svarer på spørsmål fra eiere.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette USBL Prosjekt med fase 1 og 2 for Prosjekt: rehabilitering av taket. Det avsettes en ramme på kr 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette gjennomføring av rehabilitering av taket forutsatt at prosjektet, basert på de innhentede tilbudene, kan gjennomføres innenfor de overordnede rammene av prosjektbudsjettet presentert på generalforsamling 27.01. Generalforsamlingen godkjenner at prosjektet lånefinansieres med låneopptak inntil kr 8.800.000,- med 30 års nedbetalingstid.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Møtet hevet 19:30

Protokoll ekstraordinært møte for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	28.01.2025
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	28.01.2025

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To remove all limitations, you can use Free Temporary License https://products.aspose.com/words/temporary-license/

H U S O R D E N S R E G L E R
G R Ø N N E G Å R D E N

(sist oppdatert generalforsamling 15.05.2013)

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:

Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:

Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

FELLESAREALENE

Fellesarealene skal holdes ryddige. Fellesarealet skal ikke brukes til oppbevaring som kan være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ting som må oppbevares i fellesareal merkes med navn på eier.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2025 Aspose Pty Ltd.

NYTTIGE OPPLYSNINGER OM GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG:

Vaktmester kan treffes på telefon 22 18 31 79 hver dag mellom kl. 10 og 11. Du kan også legge igjen beskjed på telefonsvareren. Og du kan legge beskjed i postkassen utenfor Larviksgata 4.

Klager til styret kan du levere skriftlig til ett av styremedlemmene. Du kan også ta det opp muntlig med en i styret før du skriver klagen.

I et beboerbrev får du beskjed om hvem som er i styret etter at generalforsamlingen har valgt nytt styre.

Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2025 Aspose Pty Ltd.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
AH/LO

Oslo, den 4. mars 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bjølsengt. 5

Journalnr.
83/4411

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
26.1.87

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Grønnegårde Brl. v/BBL USBL, Storgt. 49, 0182 Oslo 1

Byggemelder
Asplan Prosjekt A/S, Storgt. 49, 0182 Oslo 1

Ansvarshavende
Ing. Mirdor Våge c/o Berntsen & Boe, Prof. Dahlsgt. 8, 0355 Oslo 3

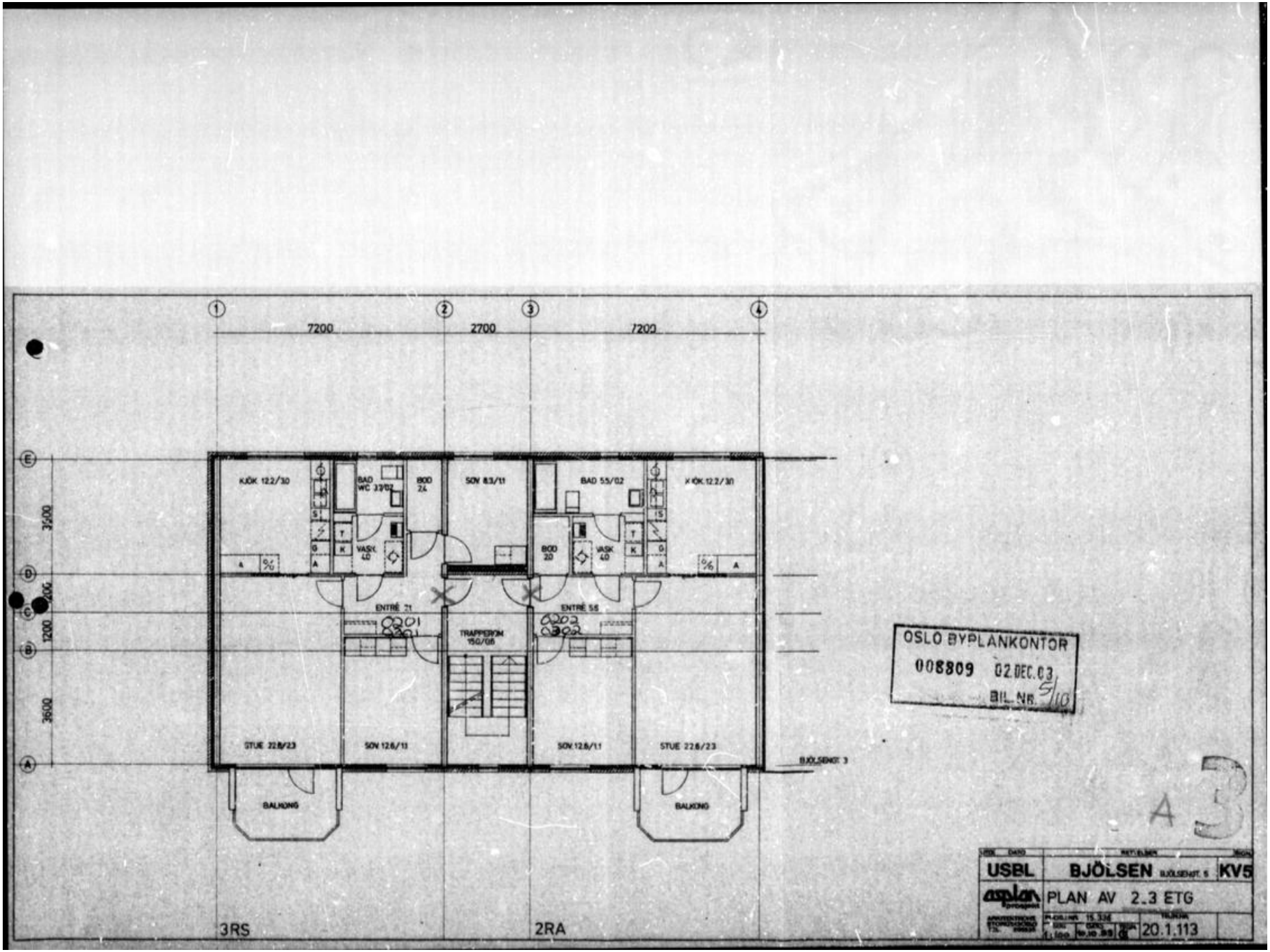
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung.
Arne Henriksen

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 134, nr. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding o. lov-


7200
2700
7200
KJØK 12.2/3.0
BAD WC 3.3/0.2
BOD 2.4
SOV 8.3/1.1
BAD 5.5/0.2
KJØK 12.2/3.0
BOD 2.0
VASK 4.0
ENTRÉ 2.1
ENTRÉ 5.6
TRAPPEROM 15.0/0.6
STUE 22.8/2.3
SOV 12.8/1.3
SOV 12.8/1.1
STUE 22.8/2.3
BALKONG
BALKONG
BJØLSENGT. 3
3500
2200
1200
3600
OSLO BYPLANKONTOR
008809 02.DEC.03
BIL. NR. 5/10
A 3
USBL
BJØLSEN BJØLSENGT. 5
KV5
asplan prosjekt
PLAN AV 2.3 ETG
1:100
20.1.113
3RS
2RA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Wendel Tømta
BJØLSENGATA 5

Dato: 20.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527225
9007602

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20260220 for BJØLSENGATA 5.

GNR. 222 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1884.

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

3456 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

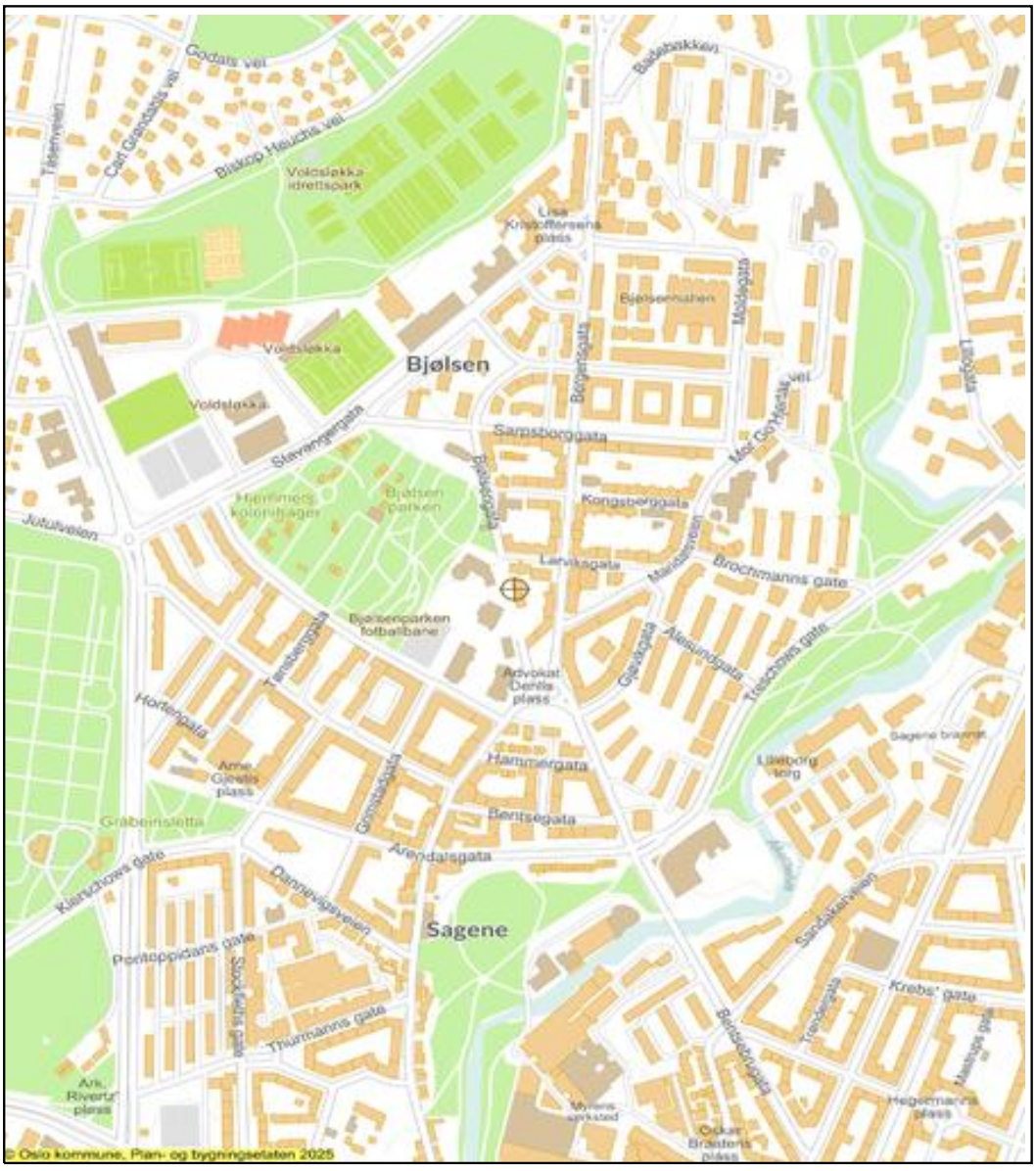
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598250
6646100
6646050
6646000
6
2
4
1
3B
3C
3A
222/97
222/46
5
3
4
2
1
Bergensgata
174B
174A
222/203
Maridalsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.02.2026 Målestokk 1: 500

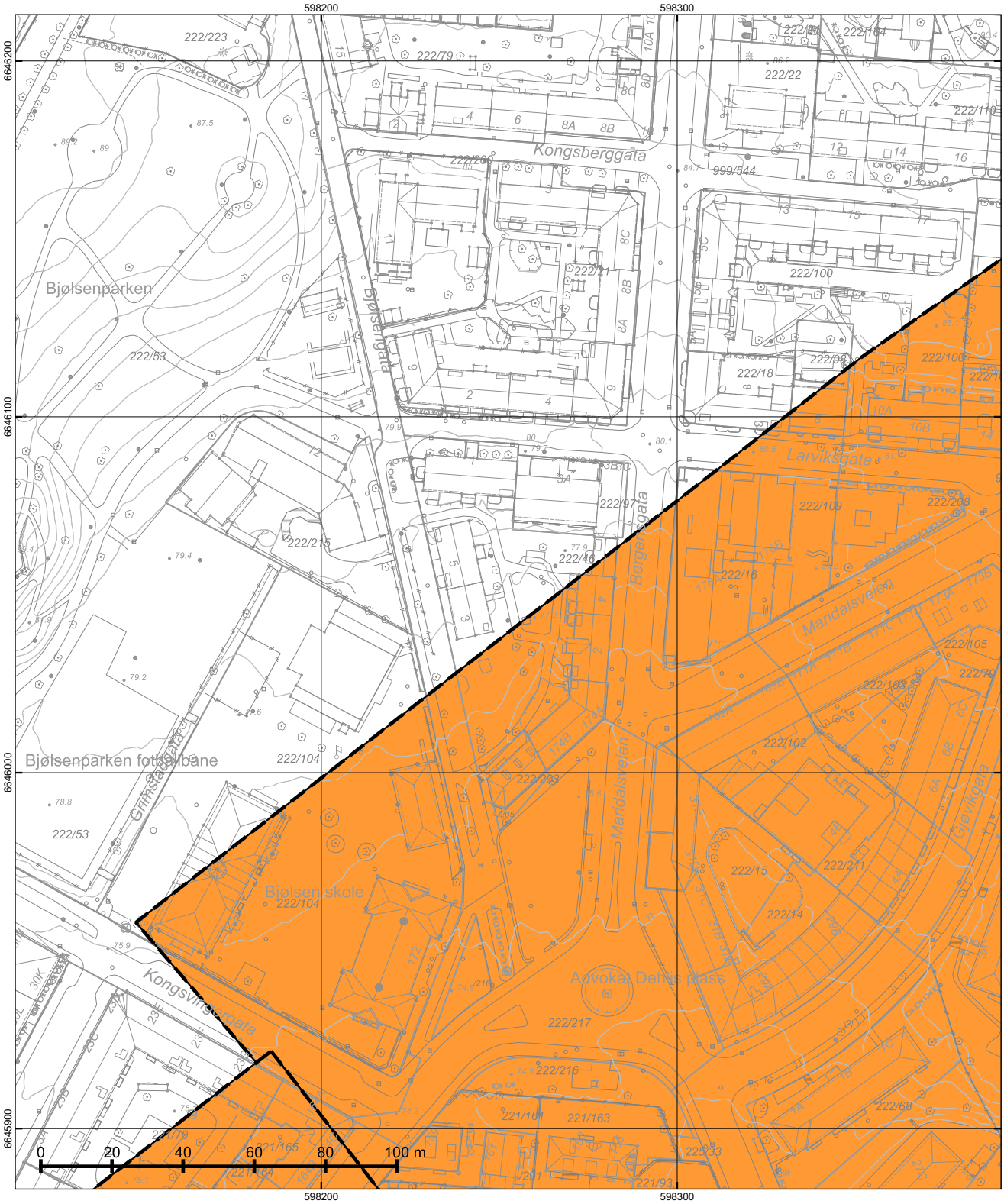
Oversiktskart

Adr.:	Bjølsengata 5	**Bydel :**	SAGENE
Gnr bnr :	222 / 46	**Skolekrets (2020/2021):**	Bjølsen



Dato: 20.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

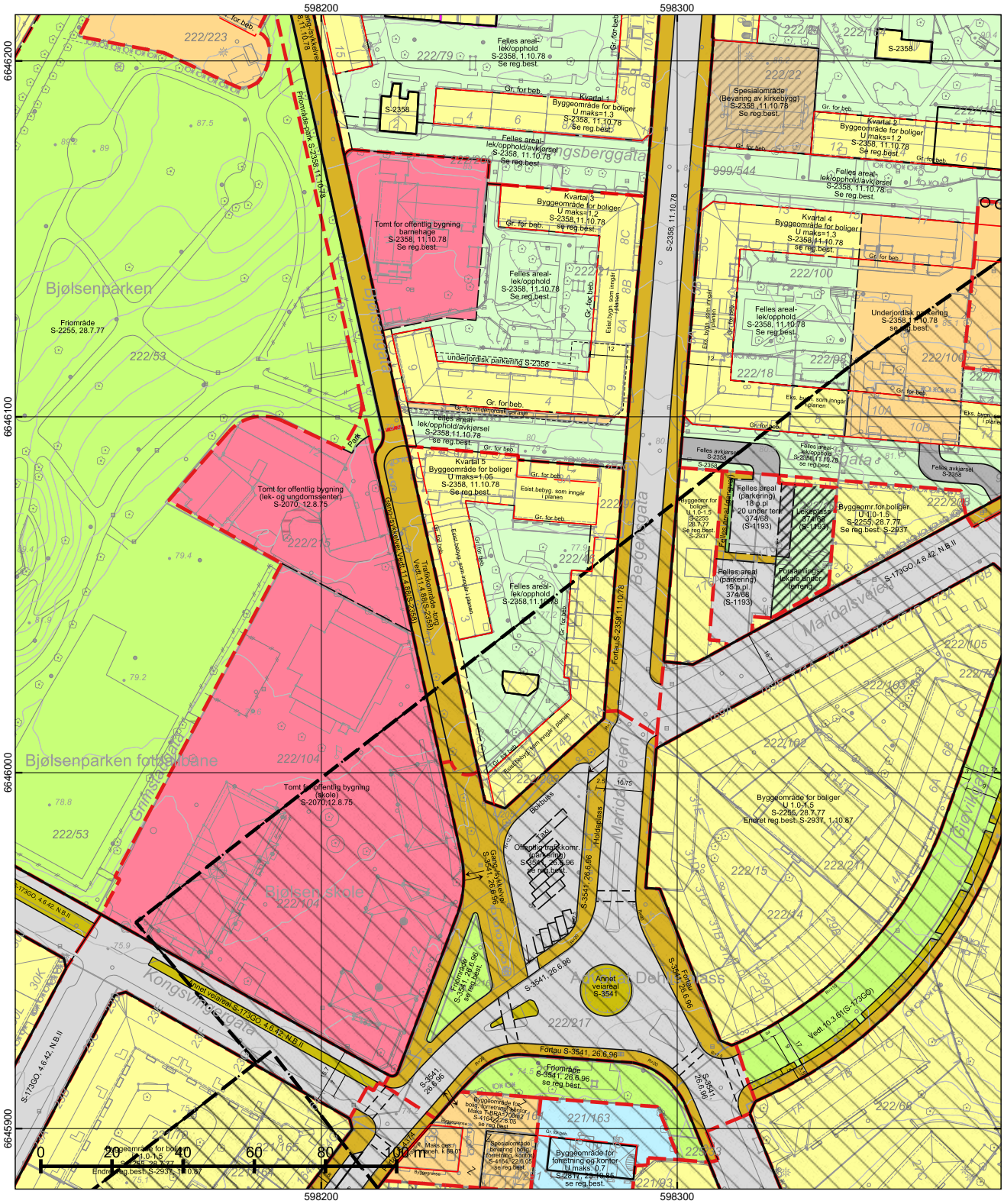
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153483/ 86527225
Adresse: Bjølsengata 5
Gnr/Bnr: 222/46

Deres ref.:
Kommentar:

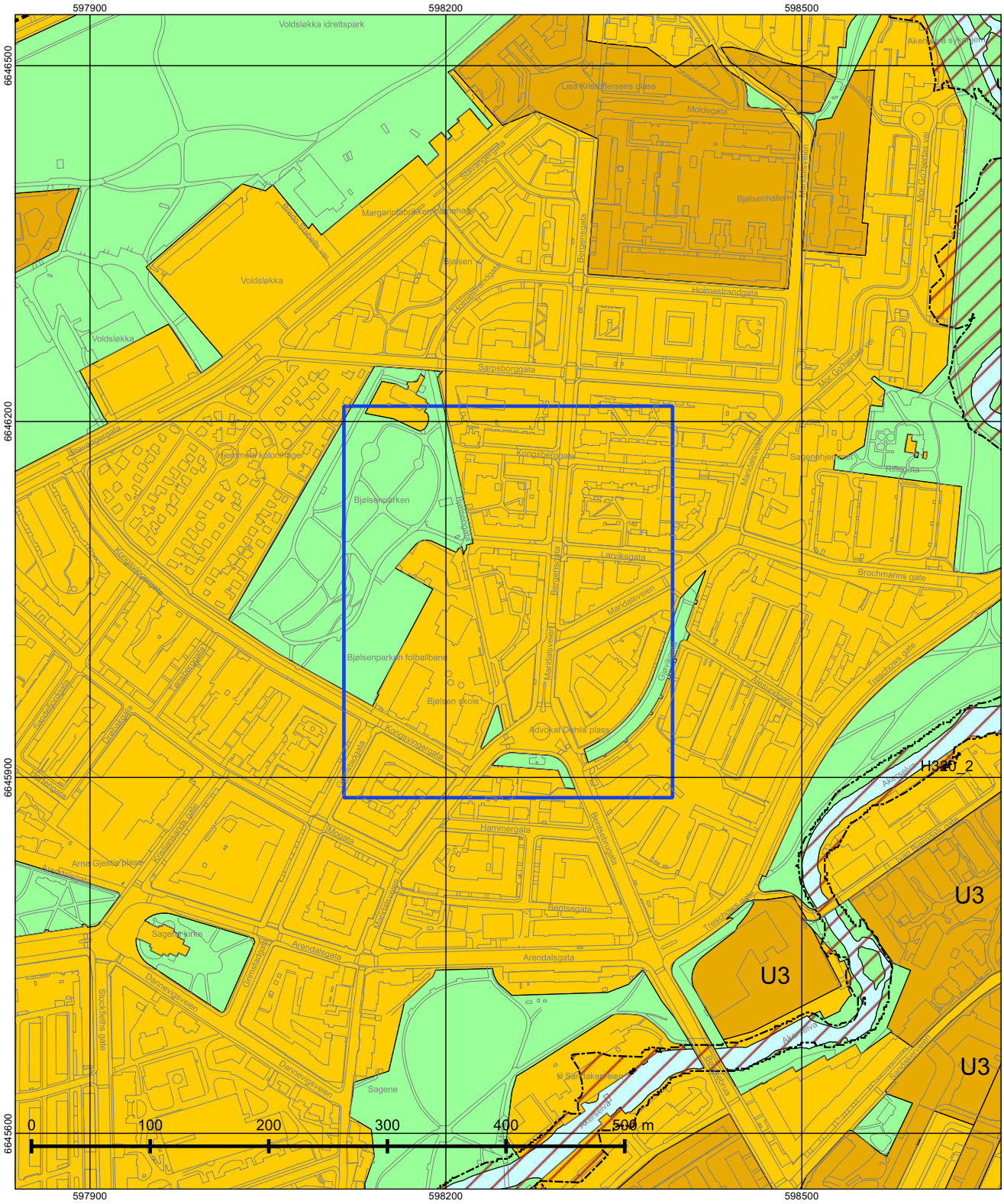
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598200
598300
6646200
6646100
6646000
6645900
Bjølsenparken
Bjølsenparken fotballbane
Bjølsen skole
Kongsvingergata
Gamle Ringveien
Maridalsveien
Begeråsgata
Friområde S-2255, 28.7.77
Tomt for offentlig bygning barnehage S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Tomt for offentlig bygning (lek- og ungdomssenter) S-2070, 12.8.75
Tomt for offentlig bygning (skole) S-2070,12.8.75
Kvartal 1 Byggeområde for boliger U maks=1,3 S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Kvartal 2 Byggeområde for boliger U maks=1,2 S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Kvartal 3 Byggeområde for boliger U maks=1,2 S-2358,11.10.78 se reg.best.
Kvartal 4 Byggeområde for boliger U maks=1,3 S-2358,11.10.78 se reg.best.
Kvartal 5 Byggeområde for boliger U maks=1,05 S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Felles areal-lek/opphold S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Felles areal-lek/opphold/avkjørsel S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Underjordisk parkering S-2358
Spesialområde (Bevaring av kirkebygg) S-2358 ,11.10.78 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best. S-2937
Felles areal (parkering) 18 p.pl 20 under terr 374/68 (S-1193)
Forsamlingslokale under terreng
Offentlig trafikkomr. (parkering) S-2541, 26.6.96 se reg.best.
Annet veiareal S-3541
Fortau S-3541, 26.6.96
Friområde S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Vedl.10.3.6/1(S-173GO)
S-173GO, 4.6.42, N.B.II
Vedl.11.4.8/6(S-2358)
Fortau S-2358,11.10.78
Gang-/sykkelveg S-2541, 26.6.96
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområde S-2358,11.10.78
Eksist.bebyg. som inngår i planen
Eksist.bygn. som inngår i planen
Gr. for beb.
Gr. for underjordisk parkeringsanlegg
Felles avkjørsel S-2358
Byggeområde for boliger U maks=1,2 S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks=1,3 S-2358, 11.10.78 se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks=1,05 S-2358, 11.10.78 Se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153483/86527225
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Bjølsengata 5 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.02.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Bjølsengata 5

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 408 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	1 min	
413 elever, 20 klasser	0.1 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	7 min	
281 elever, 17 klasser	0.6 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	11 min	
276 elever, 21 klasser	0.9 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	7 min	
227 elever, 16 klasser	0.5 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	9 min	
570 elever, 36 klasser	0.8 km	
Nydalen videregående skole	17 min	
960 elever	1.4 km	
Foss videregående skole	20 min	
600 elever, 20 klasser	1.7 km	

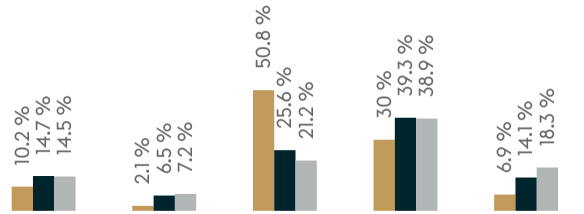
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	2 min	
Linje 37, 54	0.2 km	
Torshov i Vogts gate	10 min	
Linje 11, 12, 18	0.8 km	
Nydalen	16 min	
Linje 4, 5	1.3 km	
Grefsen stasjon	22 min	
Linje RE30, R31	1.9 km	
Oslo S	11 min	
Totalt 24 ulike linjer	3.7 km	

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	1 min	
40 barn	0.1 km	
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	1 min	
39 barn	0.1 km	
Bjølsen barnehage (1-5 år)	3 min	
41 barn	0.2 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsen skole	1 min
Bjølsenparken basketbane	2 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	9 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



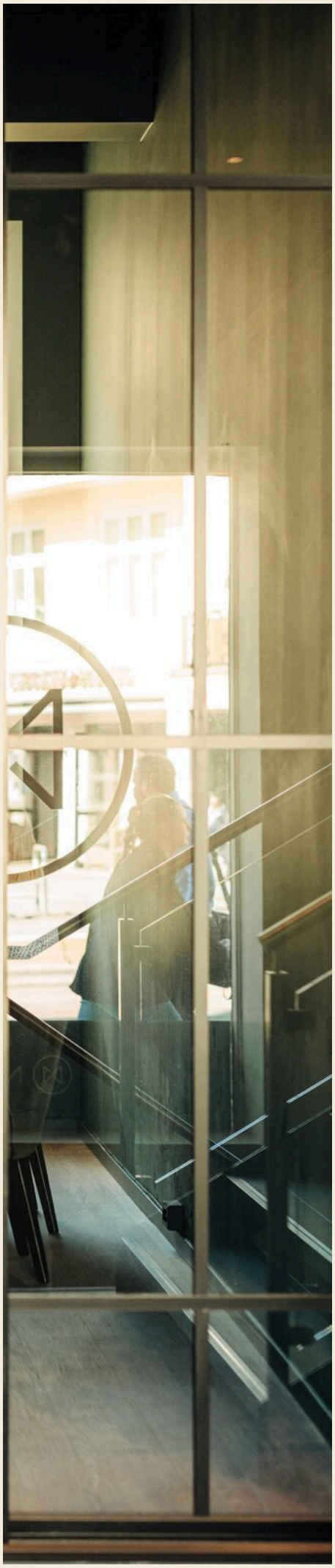
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0052/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjølsengata 5 0468 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bendik Hall Blumenthal

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133