NORDVIK

Mor Go'hjertas vei 18

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mor Go'hjertas vei 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Nabolagsprofil
27	Om boligen
39	Vedlegg
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.07.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende, lys og gjennomgående 3-roms med solrik balkong. Nyoppusset i 2021/22. Fantastisk beliggenhet ved Akerselva.

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 963 446,-**
Fellesgjeld	**53 950,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 844,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Mor Go'hjertas vei 18!

En strøken og moderne 3-roms med en fantastisk beliggenhet ved idylliske Akerselva! Her får du en innflyttingsklar og moderne andelsleilighet hvor hele leiligheten er totalrenovert i 2021/2022. Den gjennomgående planløsningen består av separat kjøkken, stue med utgang til balkong, to gode soverom og lekkert bad.

Veldrevet borettslag med idylliske fellesområder som passer for både store og små. Gaten utenfor er nærmest trafikkfri, og området rundt byr på alt du trenger av byens fasiliteter.

Kort fortalt:
Moderne og stilfulle farge- og materialvalg
Fiskebeinslaminat med varmefolie og lekker spilevegg
Sjarmerende teglsteinvegg
Solrik balkong på 5m²
Vinduer og balkongdør fra 2023
Ekstern lagringsplass i tre boder
Ingen dok.avgift

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm




Afrika


Afrika
























COLLIOURE

Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.





Lyse fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Stort garderobeskap sikrer rikelig og smart lagringsplass. Opplegg for TV.




ORKESTRET














COLLIOURE













Mor Go'hjertas vei 18

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	12 min 🚶 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min 🚶 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.4 km

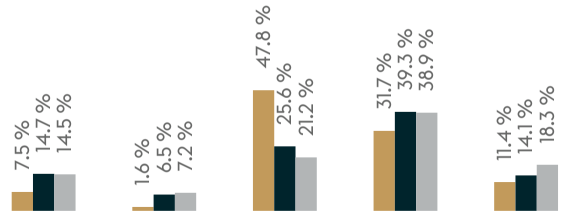
Offentlig transport

Badebakken	Linje 37, 54	5 min 🚶 0.4 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	8 min 🚶 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	20 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år)	36 barn	3 min 🚶 0.3 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	96 barn	4 min 🚶 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...	47 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen østre	1 813	1 264
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	8 min
Fitnesspoint Nydalen	7 min
CrossFit Oslo	7 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



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

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0159/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Mor Go'hjertas vei 18, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 22 i Nordvoll Borettslag, org.nr. 950489731

Selgere
Torjus Lømo Ellingsen
Inger Lise Øhman Meisingset

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
53 950,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 953 950,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 963 446,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 972 946,- (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
1949

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To kjellerboder og en loftsbod
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen ble målt til ca. 73,58m², avrundes til 74m².
Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod i loft etasjen ble målt til ca. 6,1m² (3,9 x 1,57 m) avrundes til 6m². Boden har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele gulvet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.
Målbart gulvareal er ca. 4m², fratrekk på ca. 2m²
Bod 2 i u. etasjen ble målt til ca. 1,19m² (1,34 x 1,15 m) avrundes til 1m².
Bod 3 i u. etasjen ble målt til ca. 5,39m² (1,55 x 3,48 m) avrundes til 5m².
Balkongen ble målt til ca. 5,36m², avrundes til 5m².

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod.

Standard
Velkommen hjem!
En innbydende entré ønsker deg velkommen inn. Med et stilrent flislagt gulv og sjarmerende teglsteinvegg settes tonen for resten av leiligheten. Det er god oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Her får du en innflyttingsklar og strøken leilighet som er totalrenovert i 2021/22 med nytt kjøkken og bad!

Stue:
Stuen er et lyst og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater og god planløsning. Overflatene er malt i nydelige fargetoner, og gulvet er lagt med lekker fiskebeinslaminat med varmefolie. En plassbygd sittebenk hvor det er brukt spiler og innfelte downlights, gir rommet et ekstra særpreg. Den romslige planløsningen gir plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement.
Boligen har flere gjennomførte og smarte detaljer som blant annet skjult ledningsgate for TV og tilkoblinger – en diskret løsning som gir et ryddig og eksklusivt preg.
I hjørnet finner man en delikat vedovn som gir godt med ekstra varme og skaper en hyggelig atmosfære i rommet.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 5,36 m^2, med plass til utemøbler, planter og grill.
Balkongen ligger fint til og vender ut mot borettslagets fine utearealer. Eier opplyser at det er sol på balkongen fra ca. klokken 13–19 på sommeren. Det er montert ny markise fra 2024 i regi av borettslaget.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i et eget, separat rom med plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet. Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass. Nytt IKEA-kjøkken fra 2021 med hvite, glatte fronter og lekker benkeplate av stein. Kjøkkenet er velutstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Varmtvannsberederen er plassert i innredningen. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte med kullfilter.

Bad:
Lekkert flislagt bad med behagelig gulvvarme, downlights i taket og opplegg for vaskemaskin. Stilren innredning med servant med underskap, speil med integrert lys, vegghengt toalett, vegghengte hyller og dusjhjørne med glassdører. Badet har naturlig ventilasjon. Baderommet ble totalrenovert i 2022 med moderne fliser og fargevalg.

Soverom 1:
Romslig og koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Stort garderobeskap sikrer rikelig og smart lagringsplass. Overflatene er malt i en nydelig fargetone som skaper en rolig og avslappende atmosfære.

Soverom 2:
Lyst og innbydende soverom med plass til seng og tilhørende møbler. Rommet har flere innredningsmuligheter og egner seg like godt som gjesterom, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon. Bak hylleløsningen på rommet finner man en praktisk innvendig bod med gode skap- og oppbevaringsløsninger.

Innvendig overflater
- Gulv: Innvendig er det gulv av fiskebeins laminat med varmefolie, fliser i entre med varmekabler.
- Veggene har malte plater, panel og murpuss/teglstein.
- Innvendige tak har malte plater.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser som fordeles etter venteliste.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- I 2021 ble hele leiligheten totalrenovert utenom badet, det ble totalrenovert i 2022.
- Varmtvannstank fra 2021.
- Vedovn fra 2021 i stuen.
- Vinduer og balkongdør fra 2023.
- Ny markise fra 2024 i regi av borettslaget.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Totalrenovert, arbeid utført av Rørlegger Øst i september-oktober 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert,

arbeid utført av Rørlegger Øst i september-oktober 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, arbeid utført av Rørlegger Øst i september-oktober 2022.

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: Satt inn ny peisovn i 2021. Arbeidet utført gjennom entreprenør JPL.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny kurs. Arbeid utført av Jan Bergerud.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, borettslaget har installert ladere.

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: Byttet soilrør i forbindelse med renovering av bad i 2022, av Rørlegger Øst.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann fra 2026.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Jung Bui

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

Boligblokk fra 1949:
- Vinduer fra 2023.
- Hovedytterdør av merke Swedoor, med brann og lydklassifiser B30 dB40.
- Balkongdør fra 2023, med glass helt ned.
- Boligen disponerer en balkong som er ca. 5m².
- Oppbygget med betongelementer, dekket med impregnerte materialer. Samt skjermvegg mot naboer av glass. Ny markise fra 2024 i regi av borettslaget.
- Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, tilgang via felles oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Påvist at balkongbord ligger tett oppi kledningsbord, noe som gjør at det kan medføre til råteskade.
Skade/riss på balkongbord.
Tiltak:
*Etablere nødvendig avstand mellom balkongbord og kledning for å sikre lufting og redusere fuktbelastning.
*Utbedre eller skifte skadde balkongbord ved behov.
*Kontrollere kledningsbord for eventuell begynnende råte eller fuktskader.
*Det bemerkes at balkong og utvendige konstruksjoner normalt er borettslagets ansvarsområde, og eventuelle tiltak må derfor avklares med borettslaget før utførelse.
Konsekvens:
*Balkongbord tett inntil kledning kan føre til fuktopphopning og økt risiko for råteskader.
*Skader og riss i balkongbord kan føre til videre slitasje og redusert levetid.
*Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og skadeutvikling over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Påvist nivå forskjell på gulv, ca. 16mm.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en

bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
*Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
*Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
*Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
*Rommet har kun naturlig ventilasjon
*Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann. Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Hovedsoverom: Svarte nattbordslamper (2 stk), taklampe og nattbord (2 stk)
- Kjøkken: To vegghyller (over spisebordet) og svart lampe over spisebord
- Stue: Stringhyllen, taklampe over spisebord og stuebord, og svart vegglampe over sofa
- Frittstående hvitevarer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Vedovn
- Varmtvannstank på kjøkkenet under benken i hjørnet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 844,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, vaktmestertjenester, eiendomsskatt, vask av oppganger, kommunale avgifter, felles bygningsforikring, strøm i fellesareal, øvrig drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 21.07.26 utgjør kr. 3.843,75,- pr md og er fordelt slik:
- Eiendomsskatt: 3,00,- (Fremtidig endring: 7,00 fra 01.09.2026)
- Felleskostnader: 3.837,75,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 835 797,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 343 186,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Bredbånd via GlobalConnect.

Borettslaget

Om borettslaget
Nordvoll Borettslag består av 60 andelsleiligheter.

- Fellesvaskeri i borettslaget
- Parkering: Beboerne kan kun parkere en bil per husstand på borettslagets parkeringsplasser.
- Kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkongene.

Styrets årsrapport
- Koordinering av utbedring av felles vannlekkasje i gaten, Mor Go'hjertas vei, høsten 2025
- Finansiering av vannlekkasjen i Mor Go'hjertas vei
- Vannlekkasjer i felles rør
- Forsikringssaker
- Ny belysning i fellesareal
- Byttet varmeovner i kjellerne
- Montert dørstoppere til kjellerdørene
- Ryddet opp i ledninger i kjellergangene
- Oppmerking av parkeringsplasser mot sykehjemmet
- Startet skilting av parkeringsplassene mot sykehjemmet
- Ferdigstilt oppussingen av oppgangene
- Avholdt ekstraordinær GF for å velge ny revisor
- Solgt gamle elbilladere etter overgang til Aneo
- Utredet sykkelbod-prosjekt
- Utredet rehabilitering av piper
- Utredet mulighet for strøm og belysning i hagen
- Undersøkt muligheten for å fjerne coax-kabel over parkeringsplassen
- Gjennomført tilbakeføring av fellesarealer
- Arrangert høst- og vårdugnad med container
- Løpende oppfølging av vaktmester, gartner og renholder

Følgende saker ble vedtatt under årsmøte 2026:

Sak 8: Etablering av hagebelysning
Samlet kostnad er estimert oppad til kr 200 000, inkludert graving, materiell og elektrikerarbeid. Prosjektet finansieres ved låneopptak, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene.
Forslag: Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.
- Forslaget ble vedtatt

Sak 9: Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje
Styrets forslag er å bygge en lukket sykkelgarasje, plassert i terrenget bak nummer 10–14, som erstatter eksisterende utendørs sykkelparkering. Den foreslåtte løsningen gir 60 oppstillingsplasser dimensjonert for ulike sykkeltyper, inkludert longtail- og lastesykler. Alle plasser har samme størrelse, noe som gir god fleksibilitet. Det er i tillegg mulig å legge til rette for lading av el-sykler.
Prosjektet vil finansieres ved låneopptak, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene for alle andeler. Styret vil i tillegg søke om tilskudd fra aktuelle støtteordninger. I tillegg vil styret se på om det kan være aktuelt å innføre en månedlig leiepris for plassene, som et ledd i finansieringen. Dette er på linje med månedlig betaling for parkeringsplass for bil og brukerbetaling i fellesvaskeriet.
Forslag til vedtak: Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.
- Forslaget ble vedtatt

Sak 10. Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen.
Forslag til vedtak: Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal også få kunne stemme fysisk.
- Forslaget ble vedtatt

Ny eier(e) må forvente en økning i felleskostnadene ifm. sakene som ble vedtatt under årsmøte.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Det kreves medlemskap i OBOS for erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.
Kontakt megler for mer informasjon.

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 53 950,-pr. 21.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208108697
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo 3 257 628,00
Innfrielsesdato: 30.06.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208108697
Restsaldo: 53 950,32
Kapitalkostnader: 323,77
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53.950,32, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 230,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2026 viser et underskudd på kr. 2 090 193,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig høye drift og vedlikeholdskostnader.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et underskudd på kr. 105 528,-

Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dette ikke er til sjenanse for naboene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78975494

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 108 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet med plen, beplantning, leke areal, sittegrupper mm.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Mor Go'Hjertas vei 18 har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet på Bjølsen - like ved Akerselva og Nydalen - i et ettertraktet og veletablert boligområde, godt skjermet for trafikk og støy. Når du bor på Sagene og Bjølsen har du alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Området har et rikt og variert butikk-, service- og kulturtilbud, for både store og små. Her er bl.a. Bjølsen bakeri, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Mat & Mer, Sofies Hage, Mysterud Bar, MENY dagligvare, gallerier, bank, apotek, yoga- og treningssentre, skoler og barnehager i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Nydalen, Storo storsenter med over 130 butikker og spisesteder, Grünerløkka, samt kulturslottet Soria Moria på Torshov.

God offentlig kommunikasjon og forbindelse til sentrum i umiddelbar nærhet med blant annet T-bane og buss nr. 37 og 54. Buss nr. 37 tar deg til Nydalen og Helsfyr, mens buss nr. 54 tar deg til Brekkeskogen og lysløypene om vinteren. Buss nr. 51 fra Godals vei til Maridalen, ca. 5 minutters gange fra leiligheten. På Torshov kan du ta trikken eller buss nr. 30 til Bygdøy. T-bane fra Nydalen eller Storo.

Med T-bane eller buss er man i Nordmarka og Sognsvann på kort tid. Nordmarka har kanskje Oslos beste forutsetninger for friluftsliv, sommer som vinter, med et fantastisk løypenett.

Akerselva ligger like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum i sør og til Maridalsvannet i nord. Det er også grønn turløype til Sognsvann, samt flere gode sykkelmuligheter til Maridalen og Ullevålseter. Nordover langs elva finner du Teknisk museum og badeplasser ved Nydalen, Stilla og Brekkedammen. Gode trenings-, tur- og sykkelmuligheter videre innover i Maridalen. Langs Akerselva arrangeres det årlig "elvevandring" som har blitt en voksende kulturbegivenhet for både store og små. Akerselva byr på industrihistorie, flotte broer og fossefall. Myraløkka med store grøntområder i skrånende terreng mot Akerselva ligger i nærområdet - her arrangeres det konserter i sommerhalvåret.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Voldsløkka idrettsplass med store grøntarealer ligger få minutters gange fra leiligheten, og består av bl.a. tennisbaner, sandvolleyballbaner, Oslo skatehall, fotball-/skøytebaner, joggeløyper, stadion, m.m. For den treningsglade har du SATS på Sagene og Storo, Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Skoler og barnehager
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1954. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Mor Go'hjertas vei 22 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg og bygningstype Sykehjem
Saksnr: 2025/0986
Vi viser til søknad av 09.09.2025 om samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9. Vi mottok søknaden fra PIR2 OSLO AS på vegne av OSLOBYGG KF. Søknaden omfatter tiltakstype Bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg og bygningstype Sykehjem. Bruksareal (BRA) for tiltaket er 0 m2. Totalt antall arbeidstakere er 200. Arbeidstilsynet gir samtykke til planene, med hjemmel i arbeidsmiljøloven § 18-9.

Mor Go'hjertas vei 22 - endring tekniske anlegg for pasientvarsling
Saksnr: 2025/20791
Tillatelse til tiltak.
Søknaden gjelder utvendige og innvendige endringer tilknyttet ventilasjon, kabling og data- og UPS rom i

Bjølsenhjemmet i Mor Go'hjertas vei 22 i bydel Sagene. Tiltaket inkluderer endringer i ventilasjonsanlegg med tilhørende kabling til tak, etablering av datarom i 6. etg, UPS-rom i 2. etg og fasadeendring som inkluderer etablering av ventilasjonssystem i fasade vest.

Maridalsveien 223 - bruksendring av kjeller til bolig, tilbygg og fasadeendring
Saksnr: 2025/2072

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/222/128:
04.03.1941 - Dokumentnr: 300851 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1946 - Dokumentnr: 301654 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

30.12.1949 - Dokumentnr: 304050 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1979 - Dokumentnr: 516724 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1999 - Dokumentnr: 44500 - Erklæring/avtale
Oslo kommune skal ha rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer m.v. over den ubebygde del av d.e.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

15.09.1938 - Dokumentnr: 304338 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:122

20.12.2001 - Dokumentnr: 80049 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1999 - Dokumentnr: 44493 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:130
Bestemmelse om garasje/parkering
Best.om vedlikehold av biloppstillingspalssen.
Denne erklæringen skal ikke følge med fradelte eiendommer.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra eierne av bnr.128 og Plan-og bygningsetaten.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 831,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 937,-

Samlet skal selger betale kr. 157 819,- 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 26. juli 2026

Ansvarlig megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Mor Go'hjertas vei 18, 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 128

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22625-1027 **Eiendomsverdi ref nr:** JE7000

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS

Takst & Boligutvikling AS

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.



Rapportansvarlig



Jung Bui
Uavhengig Takstingeniør
jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com
454 44 601

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.
Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster.
Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.
Hovedytterdør av merke Swedoor, med brann og lydklassifiser B30 dB40.
Balkongdør fra 2023, med glass helt ned.
Boligen disponerer en balkong som er ca. 5m².
Oppbygget med betongelementer, dekket med impregnerte materialer. Samt skjermvegg mot naboer av glass.
Ny markise fra 2024 i regi av borettslaget.

Rekkverk av metall med høyde på ca. 1100mm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av fiskebeins laminat med varmefolie, fliser i entre med varmekabler.
Veggene har malte plater, panel og murpuss/teglstein.
Innvendige tak har malte plater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.
De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Det bemerkes at det er påvist noe knirk på befaringsdagen, takstmann anser som normalt.
Har kun kosmetisks betydning.
Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk
betydning.
Boligen har en vedovn fra 2021, den er plasser i et hjørne inne i stuen.

Fabrikk lakkerte innerdører med profilert overflate.
Boligen har garderobeskap i entre, sover og en innvendig bod med garderobeløsning.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra 2022, innredet med:
- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og hyller.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på baderommet, kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.

Fliser på vegger og malt himling.
Svelleskader under dørblad, kun kosmetisk betydning. Merknaden har ikke behov for strakstiltak. Ved behov kan dørblad byttes ut.
Støpt gulv med nedsenk dusjhjørne og varmekabler, samt flisbelagt.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 41mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Baderommet har kun naturlig ventilering.
Hjemmelshaver opplyser: at det er begrenset muligheter for andre løsninger, på grunn av borettslagets regler/krav.

Rommet har spalte løsning under dørblad.
Baderommets vegger er av mur/betong, dermed ble det ikke foretatt hulltaking på befaringsdagen.
Ikke påvist merknader på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av merke Ikea, innredet med:
- Integrerte hvitvarer: Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Induksjonstopp, Stekeovn, Vannstoppsystem, Komfyrvakt.
- Benkeplate av stein.
- Fiskebenslaminat fra Berry Alloc med varmefolie i gulv.
- Varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Anlegget er kun visuelt sjekket, det anbefales derfor å få en autorisert
rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Deler av anlegget på baderom er fornyet i 2022, resten er fra ukjent alder.
Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken, som er koblet inn i fornyet støpegjern.

Beskrivelse av eiendommen

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker. Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.
Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

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.

Boligen har en varmtvannstank på kjøkkenet under benken i hjørnet.
Begrenset tilgang for inspeksjon, noe som gjør at det ikke kan konstatere om det er noe avvik.
Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, tilgang via felles oppgang.

Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeid på boligen, kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomteareal på ca. 3 108 m².
Opparbeidet med: plen, beplantning, leke areal, sittegrupper mm.

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

Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann. Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600.

Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

Arealer Gå til side

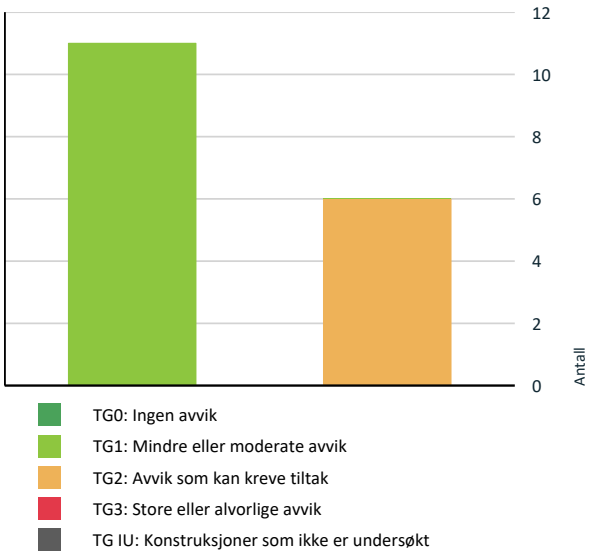
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Eiendommen kan benyttes til helårsbeboelse.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hovedytterdør av merke Swedoor, med brann og lydklassifiser B30 dB40.
Balkongdør fra 2023, med glass helt ned.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen disponerer en balkong som er ca. 5m².
Oppbygget med betongelementer, dekket med impregnerte materialer.
Samt skjermvegg mot naboer av glass.
Ny markise fra 2024 i regi av borettslaget.

Rekkverk av metall med høyde på ca. 1100mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist at balkongbord ligger tett oppi kledningsbord, noe som gjør at det kan medføre til råteskade.
Skade/riss på balkongbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
- Etablere nødvendig avstand mellom balkongbord og kledning for å sikre lufting og redusere fuktbelastning.
- Utbedre eller skifte skadde balkongbord ved behov.
- Kontrollere kledningsbord for eventuell begynnende råte eller fuktskader.
- Det bemerkes at balkong og utvendige konstruksjoner normalt er borettslagets ansvarsområde, og eventuelle tiltak må derfor avklares med borettslaget før utførelse.

Konsekvens:
- Balkongbord tett inntil kledning kan føre til fuktopphopning og økt risiko for råteskader.
- Skader og riss i balkongbord kan føre til videre slitasje og redusert levetid.
- Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og skadeutvikling over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.





Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fiskebeins laminat med varmefolie, fliser i entre med varmekabler.
Veggene har malte plater, panel og murpuss/teglstein.
Innvendige tak har malte plater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.
De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Det bemerkes at det er påvist noe knirk på befaringsdagen, takstmann anser som normalt.
Har kun kosmetisks betydning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk
betydning.

Vurdering av avvik:

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

Påvist nivå forskjell på gulv, ca. 16mm.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en vedovn fra 2021, den er plasser i et hjørne inne i stuen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikk lakkerte innerdører med profilert overflate.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap i entre, sover og en innvendig bod med garderobeløsning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2022, innredet med:
- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og hyller.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på baderommet, kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling.
Svelleskader under dørblad, kun kosmetisk betydning. Merknaden har ikke behov for strakstiltak. Ved behov kan dørblad byttes ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med nedsenk dusjhjørne og varmekabler, samt flisbelagt.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 41mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

Tiltak:
- Fjerne og reetablere fliser der det er påvist bom/hulrom, med korrekt limdekning og underlag.
- Kontrollere tilstanden på underlaget og membran/tettesjikt ved utbedring.
- Utføre lokale utbedringer dersom omfanget er begrenset.

Konsekvens:
- Bom/hulrom under fliser kan føre til at fliser sprekker eller løsner over tid.
- Økt risiko for vanninntrengning dersom flisene blir skadet.
- Kan medføre redusert levetid på gulvkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom fra 2022, innrdet med:
- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og hyller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har kun naturlig ventilering.
Hjemmelshaver opplyser: at det er begrenset muligheter for andre løsninger, på grunn av borettslagets regler/krav.

Rommet har spalte løsning under dørblad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommets vegger er av mur/betong, dermed ble det ikke foretatt hulltaking på befaringsdagen.
Ikke påvist merknader på befaringsdagen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av merke Ikea, innredet med:
- Integrerte hvitvarer: Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Induksjonstopp, Stekeovn, Vannstoppsystem, Komfyrvakt.
- Benkeplate av stein.
- Fiskebenslaminat fra Berry Alloc med varmefolie i gulv.
- Varmtvannsbereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tiltak:
- Vurdere etablering av mekanisk avtrekk fra kokesone, eksempelvis ventilator med avtrekk til det fri eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
- Det bemerkes at endringer i ventilasjon må avklares med borettslaget i henhold til gjeldende regler og krav.

Konsekvens:
- Kullfilterventilator resirkulerer luft og har begrenset effekt på fjerning av fukt og matos.
- TG1 vurderes normalt kun der det er balansert ventilasjon eller avtrekk ført ut av boligen – løsningen her tilfredsstiller ikke dette.

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 1 Vannledninger

Beskrivelse

Anlegget er kun visuelt sjekket, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Deler av anlegget på baderom er fornyet i 2022, resten er fra ukjent alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken, som er koblet inn i fornyet støpegjern.

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.
Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak:
- Kontrollere eksisterende ventilasjonsløsning og lufttilførsel i aktuelle rom.
- Etablere eller forbedre ventilasjon, eksempelvis med mekanisk avtrekk eller bedre tilluft.
- Sørge for tilstrekkelig luftutskifting i henhold til anbefalte løsninger.

Konsekvens:
- Mangelfull ventilasjon gir redusert luftkvalitet og dårlig inneklima.
- Kan føre til luktproblemer og redusert bokomfort.
- Over tid kan forholdet påvirke bygningsmaterialer og levetid negativt.

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.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannstank på kjøkkenet under benken i hjørnet. Begrenset tilgang for inspeksjon, noe som gjør at det ikke kan konstatere om det er noe avvik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, tilgang via felles oppgang.

Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeid på boligen, kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.

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.
   1991 Egenerklæringsskjema.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Egenerklæringen.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Egenerklæringen.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det anbefales en el- takst på anlegget, dette er for eventuelle avdekke avvik/mangler på anlegget.

Generell kommentar

Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.
- Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.

Det anbefaler en El-takst av anlegget:
Forklaring hensikten og fordeler med El- takst:
Hensikt.
- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.
- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringsselskap og ved eierskifte.





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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann. Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600.

Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

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

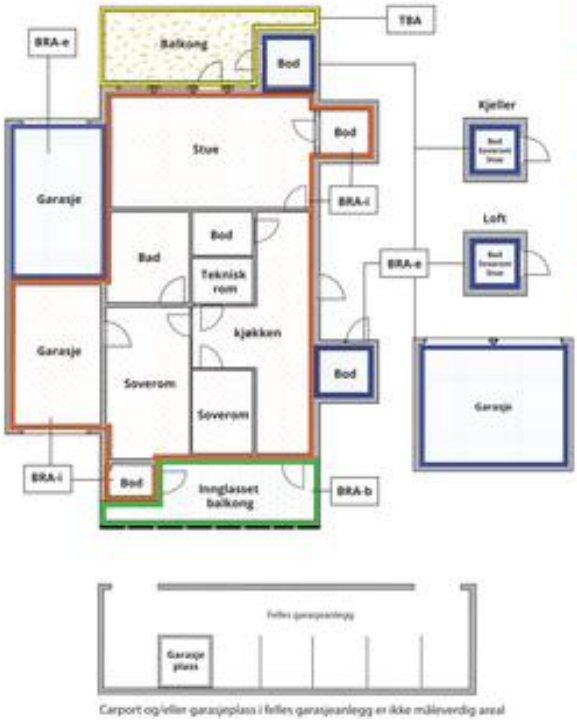
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	74	10		84	5
SUM	**74**	**10**			**5**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, entré, stue, kjøkken	Bod 2, bod 3, bod 4	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 73,58m², avrundes til 74m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Bod i loft etasjen ble målt til ca. 6,1m² (3,9 x 1,57 m) avrundes til 6m². Boden har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele gulvet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.
Målbart gulvareal er ca. 4m², fratrekk på ca. 2m²
Bod 2 i u. etasjen ble målt til ca. 1,19m² (1,34 x 1,15 m) avrundes til 1m².
Bod 3 i u. etasjen ble målt til ca. 5,39m² (1,55 x 3,48 m) avrundes til 5m². Alle bodene er merket med 210.

Balkongen ble målt til ca. 5,36m², avrundes til 5m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jung Bui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	128		0	3108.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mor Go'hjertas vei 18

Hjemmelshaver
Nordvoll Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDVOLL BORETTSLAG	950489731			Ellingsen Eyvind Blakstad, Meisingset Inger Lise Øhman, Ellingsen Torjus Lømo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til på Bjølsen i Oslo, i et etablert og rolig boligområde. Området har nærhet til dagligvarehandel, serveringssteder, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Det er kort avstand til rekreasjonsområder langs Akerselva, samt parker og turmuligheter i nærområdet. Eiendommen har god offentlig kommunikasjon med buss og trikk, og enkel adkomst til Oslo sentrum.

Området vurderes som attraktivt med gode bo- og oppvekstkvaliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomteareal på ca. 3 108 m².
Opparbeidet med: plen, beplantning, leke areal, sittegrupper mm.

Tinglyste/andre forhold

Etablering av faste parkeringsplasser med elbillading, og oppganger pusset opp og ny belysning etablert i regi av borettslaget.

Oppvarming/parkering.

Boligen oppvarmes med vedovn og elektrisk.
Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger egen parkeringsplass til boligen, men det er mulighet for å leie.
Det ble etablering av faste parkeringsplasser med elbillading 2025
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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

Oppdraget er et salg via fullmektig.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torjus Lømo Ellingsen	9578-5999-4-3294106	2026-07-23 20:22:27
Inger Lise Øhman Meisingset	9578-5995-4-957212	2026-07-22 23:15:35
Eyvind Blakstad Ellingsen	9578-5999-4-1154038	2026-07-22 23:56:10

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
22. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mor Go'hjertas vei 18, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Eyvind Blakstad Ellingsen, Torjus Lømo Ellingsen, Inger Lise Øhman Meisingset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22868398
Forsikret i: Gjensidige

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: Totalrenovert, arbeid utført av Rørlegger Øst i september-oktober 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, arbeid utført av Rørlegger Øst i september-oktober 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, arbeid utført av Rørlegger Øst i september-oktober 2022.

---

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: Satt inn ny peisovn i 2021. Arbeidet utført gjennom entreprenør JPL.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny kurs. Arbeid utført av Jan Bergerud.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har installert ladere.

---

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: Byttet soilrør i forbindelse med renovering av bad i 2022, av Rørlegfer Øst.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann fra 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra april 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0159/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eyvind Blakstad Ellingsen	**2026-07-22**	**Inger Lise Øhman Meisingset**	**2026-07-22**

Identifikasjon

Eyvind Blakstad Ellingsen

Identifikasjon

Inger Lise Øhman Meisingset

Navn	Dato
Torjus Lømo Ellingsen	**2026-07-23**

Identifikasjon

Torjus Lømo Ellingsen

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0159/26 . Vår ref.: 0035-1-210 Dato: 21.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordvoll Borettslag
Organisasjonsnr:	950489731
Andelseier:	Ellingsen, Eyvind Blakstad
Medeier:	Ellingsen, Torjus Lømo
Medeier:	Meisingset, Inger Lise Øhman
Leilighetsnummer:	210
Adresse:	Mor Go'hjertas Vei 18, 0469 OSLO
Andelsnummer:	22
Gnr.	222
Bnr.	123

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78975494.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Portner Marius Fürst, tlf. 23 29 25 24, mob. 98 69 0104. Mor Go Hjertasv. 18. Kontaktinformasjon for meglere etc: tlf 973 07 496 e-post:nordvoll@styrerommet.no (2023)Styret arbeider med utskiftning av vinduer og det er vedtatt et låneopptak på 3.4MNOK for å dekke resten av prosjektet. Vedr spørsmål kontakt styret. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Parkeringsplass må sies opp ved mail til styret i god til før overtagelse. 1 mnd oppsigelsestid. Kat 001 felleskostnader økes med 5% fra 01.02.2026 Parkeringsleien økes fra 300 til 400kr pr mnd fra 01.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208108697
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo	3 257 628,00
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 843,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	3,00	7,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt	3,00	7,00 fra 01.09.2026
Felleskostnader	3 837,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 035,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 188,-
Annen formue:	10 230,-
Gjeld:	54 396,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208108697
Restsaldo:	53 950,32
Kapitalkostnader:	323,77
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53 950,32,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Karoline Otterstad, e-post: styret@nordvollbrl.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 35
NORDVOLL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDVOLL BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mai kl. 18:00 og lukker 22. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/35

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Styret minner om at det avholdes et fysisk informasjonsmøte mandag 18. mai kl. 17 i Velferdsrommet, i forkant av den digitale avstemmingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Etablering av hagebelysning
9. Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje
10. Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

11. Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

12. Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDVOLL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karoline Otterstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Moe Olsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 35 Engasjementsbrev og uttalelse fra ledelsen Tell.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karoline Otterstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tomas Kjenstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Erlend Mjelde Hanssen
- Sigurd Nord Andresen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Bøe Persen
- Elén Iversen
- Martin Herman Wiedswang Zondag
- Yngve Dalland Myrholt

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Karoline Otterstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martin Skaar Olslund

Sak 8

Etablering av hagebelysning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets uteområder er i dag dårlig opplyst, noe som begrenser bruken av hagen på kveldstid. Styret har fått innspill fra beboere om at bedre belysning ved grillplassene og lekeområdet vil gjøre uteområdet tryggere og mer innbydende – gjennom hele året.

Styret foreslår å sette opp tre lave lyssøyler: en ved hver grillplass, og en ved sandkassen. Den lave høyden gir lokal belysning og vil sørge for at uteområdet ikke blir for sterkt opplyst. Løsningen er valgt for å bevare den rolige atmosfæren i hagen samtidig som det sikres tilstrekkelig lys der det er behov. Se vedlagt KI-illustrasjon som viser hvordan belysningen kan bli seende ut ved en av grillplassene. Merk at endelig plassering og lysstyrke kan avvike noe fra illustrasjonen.

Samlet kostnad er estimert oppad til kr 200 000, inkludert graving, materiell og elektrikerarbeid. Prosjektet finansieres ved låneopptak, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.

Vedlegg

3. Hagebelysning.png

Sak 9

Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til generalforsamlingsvedtak fra 2022 om å "utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom".

Styret ønsker med dette å presentere retningen for prosjektet. Generalforsamlingen bes gi sin tilslutning, slik at styret kan arbeide videre mot et konkret forslag. Arbeidet er ikke ferdigstilt, og endelige løsninger, materialvalg og kostnadsoverslag gjenstår å avklare. Illustrasjoner av det foreløpige forslaget er vedlagt saken. Endelig forslag vil bli lagt frem på et senere tidspunkt.

Forslag
Styrets forslag er å bygge en lukket sykkelgarasje, plassert i terrenget bak nummer 10–14, som erstatter eksisterende utendørs sykkelparkering . For å oppnå flest mulig plasser på minst mulig areal, går forslaget ut på å legge konstruksjonen delvis inn i skråningen. Mulighet for grønt tak kan binde anlegget sammen med den omkringliggende vegetasjonen, slik at bygningen faller naturlig inn i landskapet.

Den foreslåtte løsningen gir 60 oppstillingsplasser dimensjonert for ulike sykkeltyper, inkludert longtail- og lastesykler. Alle plasser har samme størrelse, noe som gir god fleksibilitet. Det er i tillegg mulig å legge til rette for lading av el-sykler.

Finansiering
Prosjektet vil finansieres ved låneopptak, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene for alle andeler. Styret vil i tillegg søke om tilskudd fra aktuelle støtteordninger. I tillegg vil styret se på om det kan være aktuelt å innføre en månedlig leiepris for plassene, som et ledd i finansieringen. Dette er på linje med månedlig betaling for parkeringsplass for bil og brukerbetaling i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

Vedlegg

4. Sykkelgarasje.pdf

Sak 10

Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

Forslag fremmet av:
Atle Kleveland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har, etter covid, blitt en vane med digitale generalforsamlinger, uten møte, uten muntlige diskusjoner. Min vurdering er at dette er grunnleggende udemokratisk, ettersom det medfører en høyere terskel for å delta aktivt. Det er også lettere at det skjer at saker går gjennom uten en ordentlig diskusjon. Styret vil avholde et fysisk møte i år, med digital avstemming, og det er velkomment! Jeg ønsker å foreslå at det blir et permanent vedtak at generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte med gjennomgang av sakene, og med digital avstemming, med mulighet for å stemme med stemmeseddel for de som ikke har digital tilgang.

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig å legge til rette for høy deltakelse og en praktisk gjennomføring av generalforsamlingen. Styret er ikke prinsipielt imot fysiske møter, og viser til at borettslaget også etter covid har gjennomført generalforsamlinger som hybridmøter med både fysisk oppmøte, digital deltakelse og digital avstemming.

Erfaringene har samtidig vært at deltakelsen på fysiske møter og streaming har vært lav, særlig i møter med begrenset saksmengde. Etter borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd, er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Loven åpner ikke for at generalforsamlingen binder styrets vurdering av møteform utover det som følger av loven.

Styret vil samtidig understreke at det fortsatt vil vurdere møteform ut fra saksmengde, kompleksitet og andelseiernes ønsker. Ved mange eller større saker vil styret som hovedregel legge til rette for hybrid gjennomføring.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal ogsåfå kunne stemme fysisk.

Sak 11

Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

Forslag fremmet av:
Atle Kleveland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har i dag en tildelt parkeringsplass (vi som er så heldige at vi har fått det), men det er strenge regler mtp hvem som kan bruke plassen. Står det en annen bil enn den som til enhver tid er registrert på plassen, vanker det bot. Eller kontrollavgift, da. Forslaget er å avvikle hele dette systemet, og gi adgang til å bruke plassen som man vil, bortsett fra å fremleie plassen. I dag kan man sende en henvendelse til styret og be dem registrere en annen bil på plassen. Dette er ganske tungvint, og belaster styret med ekstra arbeid - kanskje ikke så mye, men det er ekstrajobb. Styret informerer at dette vil bli en ordning som framover kan administreres av den enkelte - det er likevel en noe tungvint sak. Hvis vi avvikler systemet med kontroll, kan vi låne bort plassen når det passer oss, uten å logge inn på parkeringsselskapets app, f.eks kan vi avtale på facebook at plassen lånes ut da og da, beboere som ikke har plass kan spørre om å få låne plassen for en dag eller tre, vi kan låne bort vår egen plass eller spørre naboene når vi får besøk. Vil det bli et problem med feilparkering? Kanskje, men det vet vi ikke. Vi kan gjøre det til et prøveprosjekt på tre måneder, vi kan merke plassen med PRIVAT PARKERING.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om en mer fleksibel parkeringsordning, særlig ved utlån av plassen og bytte av bil. Styret mener likevel at dagens kontrollordning bør videreføres.

Vestpark-ordningen er kostnadsfri for borettslaget og bidrar til nødvendig kontroll og håndheving av parkeringsreglene. Uten en kontrollordning vil håndheving av feilparkering i praksis bli den enkelte beboers ansvar. Dersom uvedkommende parkerer på en privat plass, må den som disponerer plassen selv håndtere eventuell borttauing og risikoen for kostnader knyttet til dette. Styret vurderer dette som en lite heldig løsning.

Styret vil også opplyse om at Vestpark nylig har lansert en gratis løsning hvor den enkelte beboer selv kan registrere biler på egen plass. Dette vil redusere behovet for koordinering med styret og gjøre ordningen langt enklere og mer fleksibel i bruk. Løsningen testes for tiden av enkelte i borettslaget, med mål om å rulle den ut til alle beboere etter testing.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at dagens ordning videreføres og videreutvikles.

Forslag til vedtak
Avtalen med Vestpark avvikles, og den enkelte kan disponere sin parkeringsplass som ønsket. Det skal fremdeles ikke være adgang til fremleie av plassen.

Sak 12

Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Forslag fremmet av:
Atle Kleveland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppfølging av vedtak fra 2022, hvor det ble vedtatt å "Utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom". Utvalget behøver ikke være styret - det kan være representanter fra borettslaget som er interessert i å følge opp denne saken. Fordelene med låsbart sykkelskur er flere: tunge sykler kan plasseres trygt ute, så slipper man å buksere dem ned i kjelleren. Elektriske sykler er til en viss grad brannfarlige mtp batterier - ved å parkere dem ute, er den potensielle faren eliminert. Og ved å bygge et låsbart skur, er sannsynligheten for at sykkelen blir stjålet, redusert.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget om å følge opp generalforsamlingsvedtaket fra 2022 om å utrede bedre og sikrere sykkelparkering i borettslaget. Styret viser samtidig til sak 9 "Tilslutning til å etablere sykkelgarasje", som er ment å være den konkrete oppfølgingen av vedtaket.

Styret mener at det pågående prosjektarbeidet med sykkelgarasje ivaretar intensjonen i forslaget, og anbefaler at videre utredning og gjennomføring skjer som en del av dette arbeidet, fremfor å etablere et separat utvalg på nåværende tidspunkt. Styret vil ved behov kunne involvere beboere med interesse eller relevant kompetanse i det videre arbeidet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen skal finne 3-5 friville som skal være med på å utrede muligheten for å bygge låsbart sykkelskur. Utvalget skal rapportere til styret.

Styrets årsrapport

- Koordinering av utbedring av felles vannlekkasje i gaten, Mor Go'hjertas vei, høsten 2025
- Finansiering av vannlekkasjen i Mor Go'hjertas vei
- Vannlekkasjer i felles rør
- Forsikringssaker
- Nye postkasseskilt
- Ny belysning i fellesareal
- Byttet varmeovner i kjellerne
- Montert dørstoppere til kjellerdørene
- Ryddet opp i ledninger i kjellergangene
- Oppmerking av parkeringsplasser mot sykehjemmet
- Startet skilting av parkeringsplassene mot sykehjemmet
- Ferdigstilt oppussingen av oppgangene
- Avholdt ekstraordinær GF for å velge ny revisor
- Solgt gamle elbilladere etter overgang til Aneo
- Utredet sykkelbod-prosjekt
- Utredet rehabilitering av piper
- Utredet mulighet for strøm og belysning i hagen
- Undersøkt muligheten for å fjerne coax-kabel over parkeringsplassen
- Gjennomført tilbakeføring av fellesarealer
- Arrangert høst- og vårdugnad med container
- Oppdatert temasider på Vibbo
- Arbeid med budsjett 2026
- Løpende oppfølging av vaktmester, gartner og renholder
- Innført rutine hvor vaktmester løpende fjerner hensatte gjenstander.
- Overgang til nytt renholdsfirma
- Besvart ca 200 meldinger på Vibbo fra andelseiere
- Besvart ca 150 e-poster fra andelseiere, tjenesteleverandører- og tilbydere, eiendomsmeglere,-forretningsfører/OBOS, Oslo kommune m.m.

NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950489731, KLIENTNR. 35

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 506 829**	**2 605 548**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 090 193	-99 730
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 932	48 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-47 863	-44 093
Innsk. øremerk. bankkto		-3 103	-3 496
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 092 226**	**-98 719**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**414 602**	**2 506 829**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		548 360	2 933 600
Kortsiktig gjeld		-133 758	-426 771
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**414 602**	**2 506 829**

NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950489731, KLIENTNR. 35

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 739 612	2 605 004	2 742 800	2 908 890
Andre inntekter	3	24 000	637 579	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 763 612**	**3 242 583**	**2 742 800**	**2 908 890**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-17 840	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-120 000	-114 107	-120 000	-125 000
Avskrivninger	14	-48 932	-48 600	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-8 625	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-126 080	-121 230	-128 000	-133 760
Konsulenthonorar		-10 530	-76 977	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 473 604	-1 080 174	-450 000	-600 000
Forsikringer		-413 097	-310 634	-382 000	-427 840
Kommunale avgifter	8	-684 364	-624 380	-707 057	-750 418
Ladekostnader EL-bil		-37 950	-5 060	0	-46 000
Energi/fyring	9	-109 561	-114 186	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 638	-164 207	-171 000	-176 130
Andre driftskostnader	10	-501 605	-539 726	-442 000	-452 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 723 782**	**-3 225 746**	**-2 539 057**	**-2 850 418**
DRIFTSRESULTAT		**-1 960 170**	**16 837**	**203 743**	**58 472**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 474	81 611	75 000	10 000
Finanskostnader	12	-192 497	-198 178	-391 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-130 023**	**-116 567**	**-316 000**	**-164 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 090 193**	**-99 730**	**-112 257**	**-105 528**
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		-2 090 193	-99 730	0	0

NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950489731, KLIENTNR. 35

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 374 600	3 374 600
Tomt		149 000	149 000
Andre varige driftsmidler	14	62 011	110 943
Øremerkede bankinnskudd		130 618	108 615
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 716 229**	**3 743 158**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		84 932	100 995
Driftskonto OBOS-banken		96 546	1 921 531
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		0	0
Sparekonto OBOS-banken		366 883	848 376
Sparekonto OBOS-banken II		0	62 698
SUM OMLØPSMIDLER		**548 360**	**2 933 600**
SUM EIENDELER		**4 264 589**	**6 676 758**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		484 230	2 574 422
SUM EGENKAPITAL		**490 230**	**2 580 422**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 284 561	3 332 424
Borettsinnskudd	16	234 300	234 300
Annen langsiktig gjeld	17	121 741	102 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 640 602**	**3 669 565**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 798	425 700
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		960	1 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		**133 758**	**426 771**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 264 589**	**6 676 758**
Pantstillelse	18	4 130 400	3 630 400

Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.04.2026
Styret i Nordvoll Borettslag

Karoline Otterstad	Øivind Stålesen Hansen	Torjus Lømo Ellingsen
Martin Skaar Olslund	Bjørn-Kowalski Hansen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 236
Eiendomsskatt	6
Eiendomsskatt	6
Felleskostnader	2 637 764
Parkeringsleie	99 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 739 612**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil, Stripe	23 100
Utleie	900
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 021

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 424 265
Drift/vedlikehold VVS	-168 154
Drift/vedlikehold elektro	-664 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 063
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-31 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 473 604**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 307
Vann- og avløpsgebyr	-514 027
Feie- og tilsynsgebyr	-6 561
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-684 364**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 561
SUM ENERGI / FYRING	**-109 561**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 104
Diverse utstyr	-11 281
Vaktmestertjenester	-287 644
Renhold ved firmaer	-113 243
Snørydding	-22 530
Andre driftskostnader	-16 355
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 021
Andre kontorkostnader	-5 609
Drivstoff	-359
Kontingenter	-12 000
Bank- og kortgebyr	-2 460
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-501 605**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	36 510
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 610
Renter bank	713
Andre renteinntekter	291
SUM FINANSINNTEKTER	**62 474**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-187 988
Renter på leverandørgjeld	-1 543
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-966
SUM FINANSKOSTNADER	**-192 497**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 374 600
SUM BYGNINGER	**3 374 600**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	57 418	
Avskrevet tidligere	-57 417	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	42 583	
Avskrevet tidligere	-42 582	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	173 125	
Avskrevet tidligere	-132 007	
Avskrevet i år	-17 622	
		23 496
Lekeapparat		
Tilgang 2017	153 996	
Avskrevet tidligere	-114 154	
Avskrevet i år	-15 423	
		24 419
Lekeplass		
Tilgang 2018	56 376	
Avskrevet tidligere	-36 645	
Avskrevet i år	-5 637	
		14 094

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	51 250	
Avskrevet tidligere	-40 999	
Avskrevet i år	-10 251	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**62 011**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-48 932**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,34 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	67 576	
Nedbetalt i år	47 863	
		-3 284 561
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 284 561**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-234 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-234 300**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-121 741
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-121 741**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300
	3 284 561
TOTALT	**3 518 861**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 374 600
Tomt	149 000
TOTALT	**3 523 600**

.
.

Til generalforsamlingen i Nordvoll Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordvoll Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 8. Etablering av hagebelysning











REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 35 **Selskapsnavn:** NORDVOLL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karoline Otterstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Moe Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Karoline Otterstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Tomas Kjenstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Erlend Mjelde Hanssen
- [ ] Sigurd Nord Andresen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Beate Bøe Persen
- [ ] Elén Iversen
- [ ] Martin Herman Wiedswang Zondag
- [ ] Yngve Dalland Myrholt

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Karoline Otterstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Martin Skaar Olslund

Sak 8 Etablering av hagebelysning

Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje

Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal ogsåfå kunne stemme fysisk.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

Avtalen med Vestpark avvikles, og den enkelte kan disponere sin parkeringsplass som ønsket. Det skal fremdeles ikke være adgang til fremleie av plassen.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Generalforsamlingen skal finne 3-5 friville som skal være med på å utrede muligheten for å bygge låsbart sykkelskur. Utvalget skal rapportere til styret.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDVOLL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950489731
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Otterstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Moe Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Otterstad (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Otterstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tomas Kjenstad (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tomas Kjenstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Mjelde Hanssen (33 stemmer)
Sigurd Nord Andresen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Mjelde Hanssen
Sigurd Nord Andresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Beate Bøe Persen (33 stemmer)
Yngve Dalland Myrholt (31 stemmer)
Elén Iversen (34 stemmer)
Martin Herman Wiedswang Zondag (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Beate Bøe Persen
Yngve Dalland Myrholt
Elén Iversen
Martin Herman Wiedswang Zondag

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Otterstad (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Otterstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Skaar Olslund (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Skaar Olslund

8. Etablering av hagebelysning

Borettslagets uteområder er i dag dårlig opplyst, noe som begrenser bruken av hagen på kveldstid. Styret har fått innspill fra beboere om at bedre belysning ved grillplassene og lekeområdet vil gjøre uteområdet tryggere og mer innbydende – gjennom hele året.

Styret foreslår å sette opp tre lave lyssøyler: en ved hver grillplass, og en ved sandkassen. Den lave høyden gir lokal belysning og vil sørge for at uteområdet ikke blir for sterkt opplyst. Løsningen er valgt for å bevare den rolige atmosfæren i hagen samtidig som det sikres tilstrekkelig lys der det er behov. Se vedlagt KI-illustrasjon som viser hvordan belysningen kan bli seende ut ved en av grillplassene. Merk at endelig plassering og lysstyrke kan avvike noe fra illustrasjonen.

Samlet kostnad er estimert oppad til kr 200 000, inkludert graving, materiell og elektrikerarbeid. Prosjektet finansieres ved låneopptak, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje

Styret viser til generalforsamlingsvedtak fra 2022 om å "utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom".

Styret ønsker med dette å presentere retningen for prosjektet. Generalforsamlingen bes gi sin tilslutning, slik at styret kan arbeide videre mot et konkret forslag. Arbeidet er ikke ferdigstilt, og endelige løsninger, materialvalg og kostnadsoverslag gjenstår å avklare. Illustrasjoner av det foreløpige forslaget er vedlagt saken. Endelig forslag vil bli lagt frem på et senere tidspunkt.

Forslag
Styrets forslag er å bygge en lukket sykkelgarasje, plassert i terrenget bak nummer 10–14, som erstatter eksisterende utendørs sykkelparkering . For å oppnå flest mulig plasser på minst mulig areal, går forslaget ut på å legge konstruksjonen delvis inn i skråningen. Mulighet for grønt tak kan binde anlegget sammen med den omkringliggende vegetasjonen, slik at bygningen faller naturlig inn i landskapet.

Den foreslåtte løsningen gir 60 oppstillingsplasser dimensjonert for ulike sykkeltyper, inkludert longtail- og lastesykler. Alle plasser har samme størrelse, noe som gir god fleksibilitet. Det er i tillegg mulig å legge til rette for lading av el-sykler.

Finansiering
Prosjektet vil finansieres ved låneopptak, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene for alle andeler. Styret vil i tillegg søke om tilskudd fra aktuelle støtteordninger. I tillegg vil styret se på om det kan være aktuelt å innføre en månedlig leiepris for plassene, som et ledd i finansieringen. Dette er på linje med månedlig betaling for parkeringsplass for bil og brukerbetaling i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

Fremmet av: Atle Kleveland

Det har, etter covid, blitt en vane med digitale generalforsamlinger, uten møte, uten muntlige diskusjoner. Min vurdering er at dette er grunnleggende udemokratisk, ettersom det medfører en høyere terskel for å delta aktivt. Det er også lettere at det skjer at saker går gjennom uten en ordentlig diskusjon. Styret vil avholde et fysisk møte i år, med digital avstemming, og det er velkomment! Jeg ønsker å foreslå at det blir et permanent vedtak at generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte med gjennomgang av sakene, og med digital avstemming, med mulighet for å stemme med stemmeseddel for de som ikke har digital tilgang.

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig å legge til rette for høy deltakelse og en praktisk gjennomføring av generalforsamlingen. Styret er ikke prinsipielt imot fysiske møter, og viser til at borettslaget også etter covid har gjennomført generalforsamlinger som hybridmøter med både fysisk oppmøte, digital deltakelse og digital avstemming.

Erfaringene har samtidig vært at deltakelsen på fysiske møter og streaming har vært lav, særlig i møter med begrenset saksmengde. Etter borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd, er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Loven åpner ikke for at generalforsamlingen binder styrets vurdering av møteform utover det som følger av loven.

Styret vil samtidig understreke at det fortsatt vil vurdere møteform ut fra saksmengde, kompleksitet og andelseiernes ønsker. Ved mange eller større saker vil styret som hovedregel legge til rette for hybrid gjennomføring.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal ogsåfå kunne stemme fysisk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

Fremmet av: Atle Kleveland

Vi har i dag en tildelt parkeringsplass (vi som er så heldige at vi har fått det), men det er strenge regler mtp hvem som kan bruke plassen. Står det en annen bil enn den som til enhver tid er registrert på plassen, vanker det bot. Eller kontrollavgift, da. Forslaget er å avvikle hele dette systemet, og gi adgang til å bruke plassen som man vil, bortsett fra å fremleie plassen. I dag kan man sende en henvendelse til styret og be dem registrere en annen bil på plassen. Dette er ganske tungvint, og belaster styret med ekstra arbeid - kanskje ikke så mye, men det er ekstrajobb. Styret informerer at dette vil bli en ordning som framover kan administreres av den enkelte - det er likevel en noe tungvint sak. Hvis vi avvikler systemet med kontroll, kan vi låne bort plassen når det passer oss, uten å logge inn på parkeringsselskapets app, f.eks kan vi avtale på facebook at plassen lånes ut da og da, beboere som ikke har plass kan spørre om å få låne plassen for en dag eller tre, vi kan låne bort vår egen plass eller spørre naboene når vi får besøk. Vil det bli et problem med feilparkering? Kanskje, men det vet vi ikke. Vi kan gjøre det til et prøveprosjekt på tre måneder, vi kan merke plassen med PRIVAT PARKERING.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om en mer fleksibel parkeringsordning, særlig ved utlån av plassen og bytte av bil. Styret mener likevel at dagens kontrollordning bør videreføres.

Vestpark-ordningen er kostnadsfri for borettslaget og bidrar til nødvendig kontroll og håndheving av parkeringsreglene. Uten en kontrollordning vil håndheving av feilparkering i praksis bli den enkelte beboers ansvar. Dersom uvedkommende parkerer på en privat plass, må den som disponerer plassen selv håndtere eventuell borttauing og risikoen for kostnader knyttet til dette. Styret vurderer dette som en lite heldig løsning.

Styret vil også opplyse om at Vestpark nylig har lansert en gratis løsning hvor den enkelte beboer selv kan registrere biler på egen plass. Dette vil redusere behovet for koordinering med styret og gjøre ordningen langt enklere og mer fleksibel i bruk. Løsningen testes for tiden av enkelte i borettslaget, med mål om å rulle den ut til alle beboere etter testing.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at dagens ordning videreføres og videreutvikles.

> **Forslag til vedtak:**
> Avtalen med Vestpark avvikles, og den enkelte kan disponere sin parkeringsplass som ønsket. Det skal fremdeles ikke være adgang til fremleie av plassen.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Fremmet av: Atle Kleveland

Oppfølging av vedtak fra 2022, hvor det ble vedtatt å "Utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom". Utvalget behøver ikke være styret - det kan være representanter fra borettslaget som er interessert i å følge opp denne saken. Fordelene med låsbart sykkelskur er flere: tunge sykler kan plasseres trygt ute, så slipper man å buksere dem ned i kjelleren. Elektriske sykler er til en viss grad brannfarlige mtp batterier - ved å parkere dem ute, er den potensielle faren eliminert. Og ved å bygge et låsbart skur, er sannsynligheten for at sykkelen blir stjålet, redusert.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget om å følge opp generalforsamlingsvedtaket fra 2022 om å utrede bedre og sikrere sykkelparkering i borettslaget. Styret viser samtidig til sak 9 "Tilslutning til å etablere sykkelgarasje", som er ment å være den konkrete oppfølgingen av vedtaket.

Styret mener at det pågående prosjektarbeidet med sykkelgarasje ivaretar intensjonen i forslaget, og anbefaler at videre utredning og gjennomføring skjer som en del av dette arbeidet, fremfor å etablere et separat utvalg på nåværende tidspunkt. Styret vil ved behov kunne involvere beboere med interesse eller relevant kompetanse i det videre arbeidet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen skal finne 3-5 frivillige som skal være med på å utrede muligheten for å bygge låsbart sykkelskur. Utvalget skal rapportere til styret.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

Merknad [d1]:

Merknad [d2R1]:

for Nordvoll borettslag org nr 950489731.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2006 og 16.04.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordvoll borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år, og de andre medlemmene 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(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 OBOS, jf 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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR NORDVOLL BORETTSLAG

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal sikre beboere orden, ro og hygge for alle i borettslaget.

Alminnelige ordensregler
Felles uterom, felles trappeoppganger og korridorer samt felles kjeller- og loftsrom skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel: søppel, sko, barnevogner, sykler etc.). Barnevogner og sykler kan settes på dedikerte områder. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende skal det meldes fra til styret straks. Beboer må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Hver enkelt beboer plikter å begrense eventuelle skader, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Vern om plener og beplantning. Mating av dyr er ikke tillatt på området, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Interne dører til loft og kjeller skal alltid være låst, likeledes utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal også holdes låst.

Lys skal slukkes etter bruk i fellesarealer.

Regler om ro i leilighetene
Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra klokken 23.00 til klokken 07.00.

Støyende virksomhet skal ikke forekomme. Ved aktivitet som genererer støy, skal naboene varsles på forhånd. Dette skal gjøres via oppslagstavlen i oppgangen. Hvis man holder selskap som varer utover kl. 23.00 skal naboer varsles. Varslet støy skal

uansett opphøre senest kl. 24.00. På dager med påfølgende hverdag skal det uansett være stille etter klokken 23.00.

Oppussing
Ved oppussing skal det informeres om tidspunkt for dette, forventet tid etc. Dette skal gjøres via oppslagstavlene i oppgangen. Man skal også sørge for å rydde og vaske etter seg både i oppgangen og ved eventuelt bruk av toalettene i kjelleren. Banking og boring skal kun skje i tiden 08.00-20.00 på hverdager og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Det skal heller ikke bankes og bores på søndager og helligdager.

Dersom man trenger å komme inn i andre beboeres leiligheter, må dette varsles senest 14 dager før.

Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dette ikke er til sjenanse for naboene. Eier av dyret skal fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Hvis det kommer skriftlige klager over dyrehold som styret anser som berettiget, kan styret kreve dyret fjernet hvis en minnelig ordning med klageren ikke er mulig.

Søppel og renhold
Husholdningsavfall bringes av den enkelte til anviste avfallscontainere. Dersom containerne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Det skal ikke settes avfall utenfor containere. Større gjenstander som store pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende må man selv frakte til egnet avfallsplass. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres på borettslagets område.

Matsøppel og annet søppel skal ikke under noen omstendighet settes utenfor leilighetens inngangsdør eller i trapperepos, men skal bringes til anviste avfallscontainere.

Vaskeriet
Vaskeriet benyttes etter tur i følge oppsatt liste mandag til fredag 08.00 til 20.00 og lørdager 11.00 til 17.00. Utenom disse tidene vil strømmen være frakoblet. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager eller helligdager.

For bruk av vaskeriets maskiner henvises til bruksanvisning oppsatt i vaskeriet. Maskiner og andre innretninger må behandles med forsiktighet, og beboerne er

ansvarlige for skader som måtte skyldes skjødesløs behandling. Vaske- og tørkerom skal gjøres rene og luftes godt ut etter bruken.

Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Framleie
Framleie godkjennes av styret etter søknad som rettes til OBOS.

Parkering
Beboerne kan kun parkere én bil per husstand på borettslagets parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler på borettslagets område.

Oppmerkede felter må respekteres og parkering utenom disse og/eller på stikkveien er ikke tillatt. Overtredelser fører til bøtelegging og borttauing. Reparasjoner av kjøretøyer på parkeringsplassen eller ellers på eiendommen må ikke forekomme.

Biler skal ikke gå på tomgang på parkeringsplassen.

Balkong
Bruk av kullgrill på balkonger tillates ikke. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk, såfremt det ikke sjenerer naboer. Gassbeholder skal ikke oppbevares innendørs, inkludert boder og fellesareal.

Balkongrekkverk og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy og sengetøy. Bruk av tørkestativ på balkong er derimot tillatt.

Tilleggsbestemmelser
Mulige meldinger fra styret eller OBOS ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

Beboerne må ha styrets tillatelse før bygningsmessige forandringer i leiligheten foretas.

Installasjoner som forandrer utseende av bygninger eller fellesarealer er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Styret kan fjerne ulovlig oppsatte installasjoner for eiers regning.

Brudd på husordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 08.10.19

1

Anmeldelse
11 bl. tegn.

ND

BYGNINGSCHEFEN
B.I.A.a. 156/47.N
OSLO

Duplikat sendt brannvesenet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.nr. 211 Maridalsveien.

Innlevert 28.1.47. Attestert

Ferdig attestert 26.4.1954

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29.1.47.

Einar Nesling

OPPMÅLINGSSJEFEN
31/1-47
OSLO

ÅM/AH.

Nr. 211 Maridalsveien.

Bygningssjefens eksp. av 29. januar 1947.

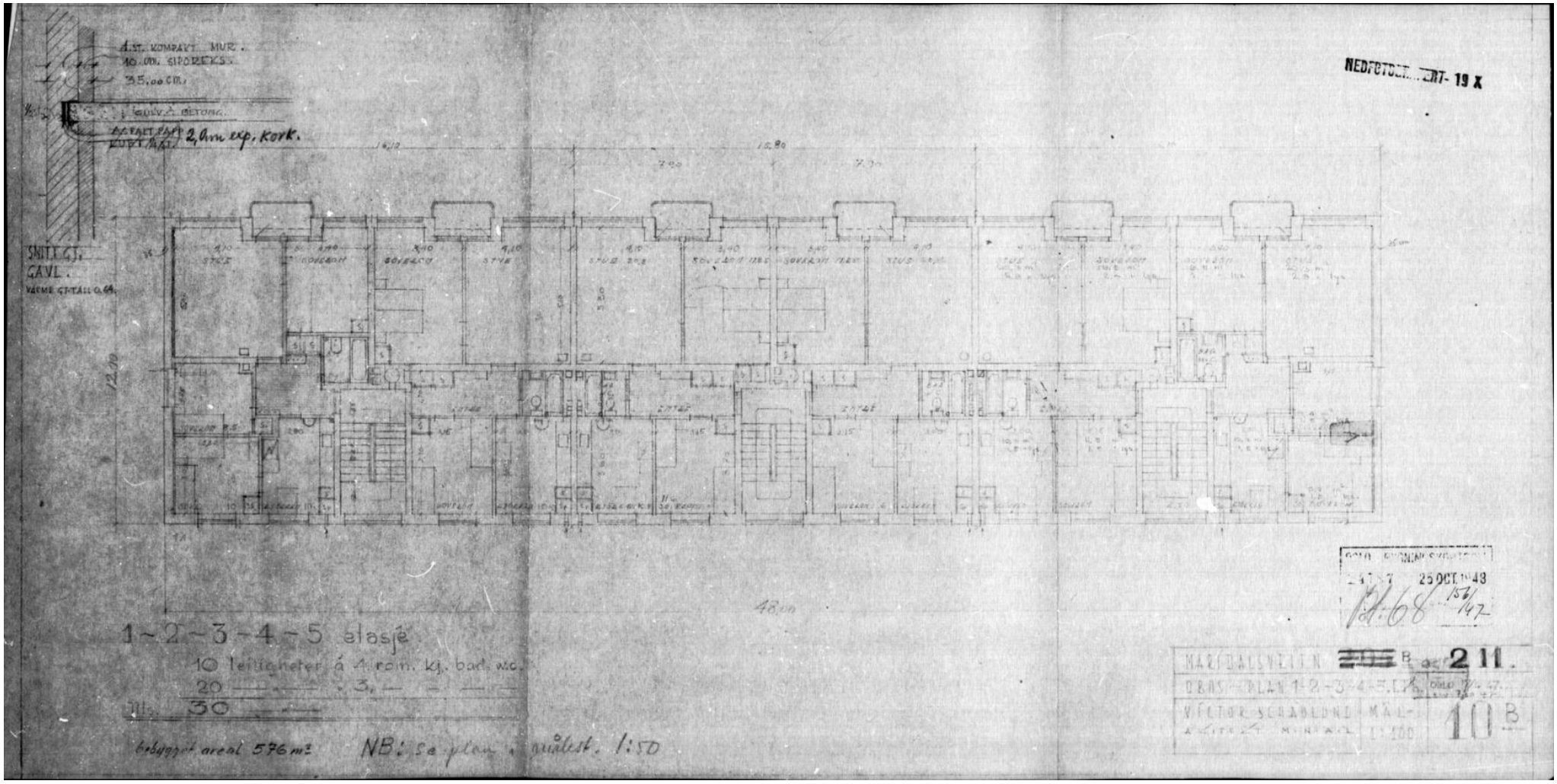
Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 211 Maridalsveien er på bl. 2 vist med grönne linjer.

Reg. chefen jr nr. Oslo oppmålingsvesen, den 31. januar 1947.
rett. 1 [illegible]

Eugen Lund

Arne Moe


4.ST. KOMPAKT MUR.
10.00 m. SIPOREKS.
35,00 cm.
GULV. BETONG.
2,0 cm exp. Kork.
SNITT GJ.
GAVL.
1~2~3~4~5 etasje
10 leiligheter á 4 rom. kj. bad. wc.
20 — — — 3, — — — —
30
bebygget areal 576 m²
NB: se plan i målest. 1:50
48,00
12,00
25 OCT 1948
MARIDALSVEIEN
B
2 11.
10 B

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

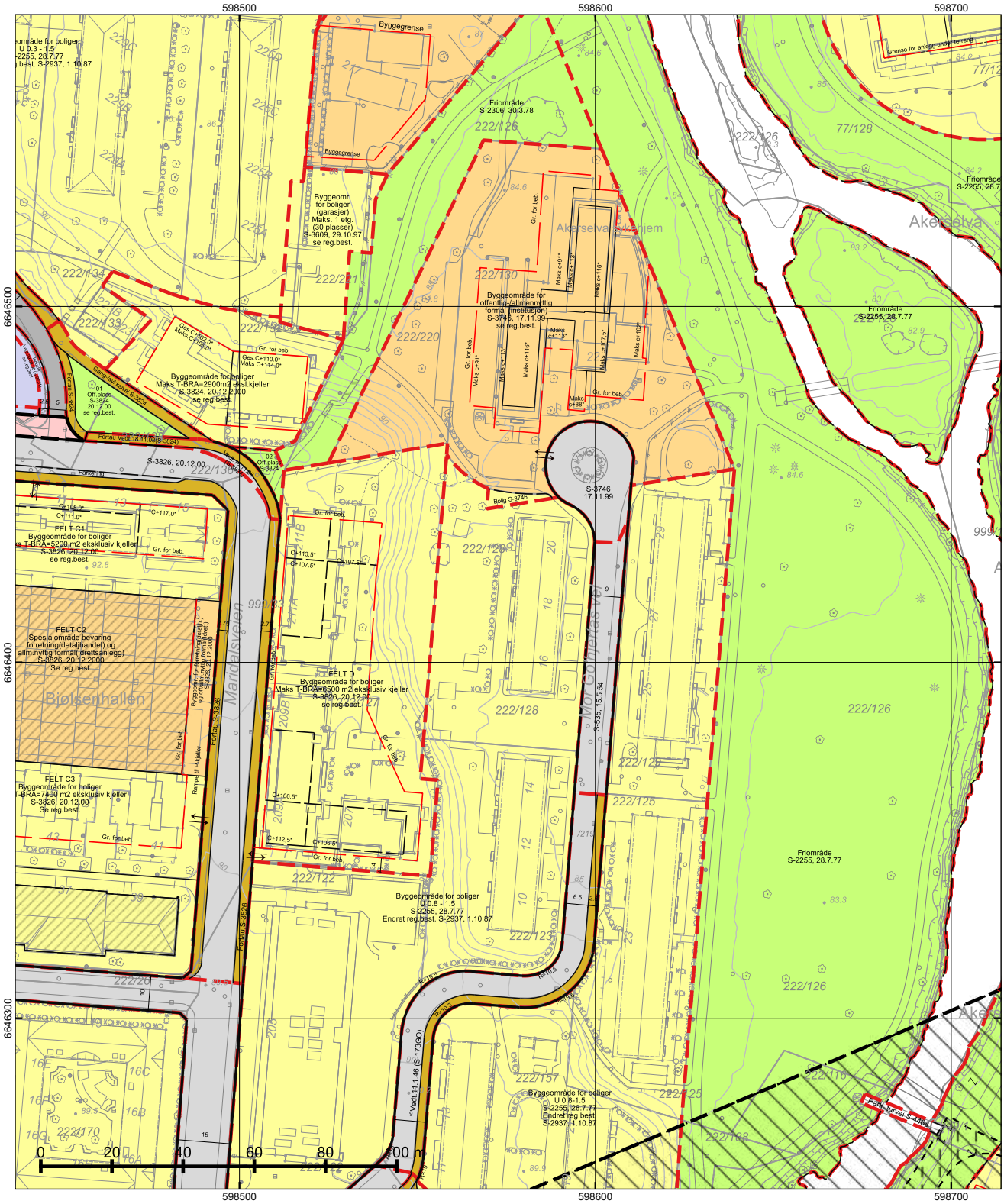
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160609/ 86536663
Deres ref.:
Adresse: Mor Go'hjertas vei 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/128

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

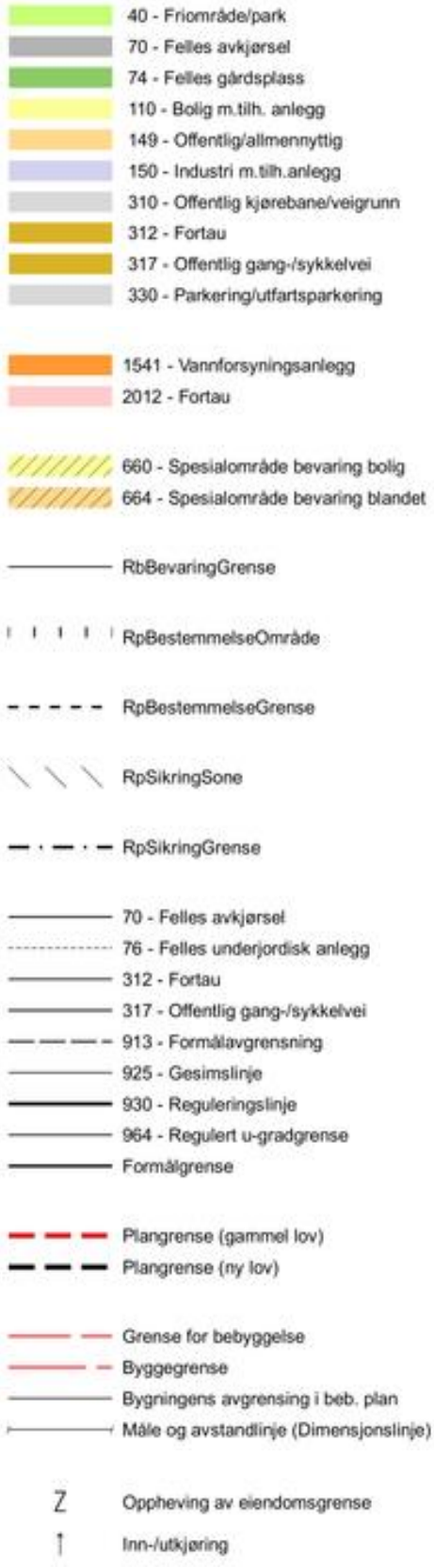
PlottID/Best.nr: 160609/ 86536663
Adresse: Mor Go'hjertas vei 18
Gnr/Bnr: 222/128

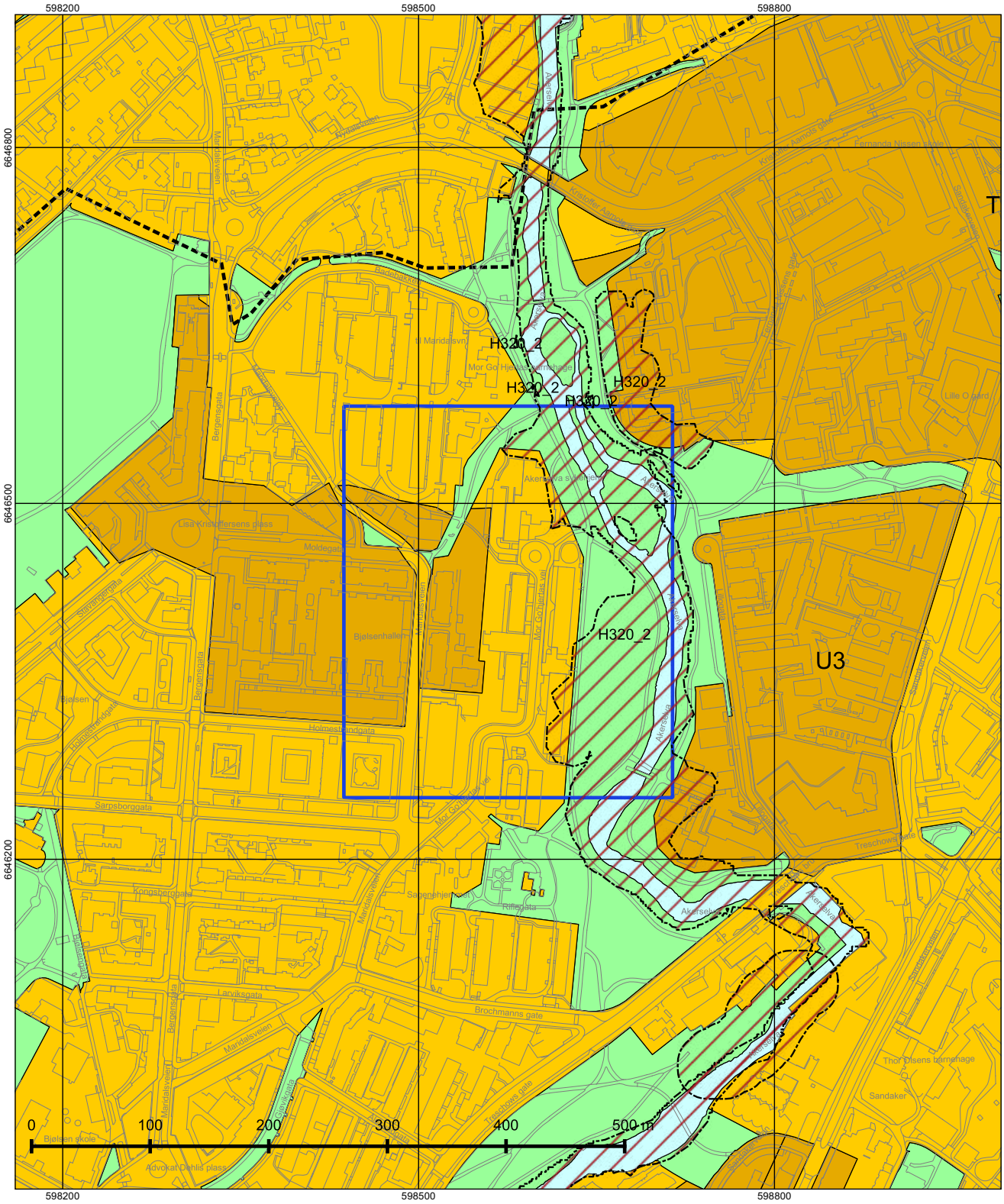
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160609/86536663
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

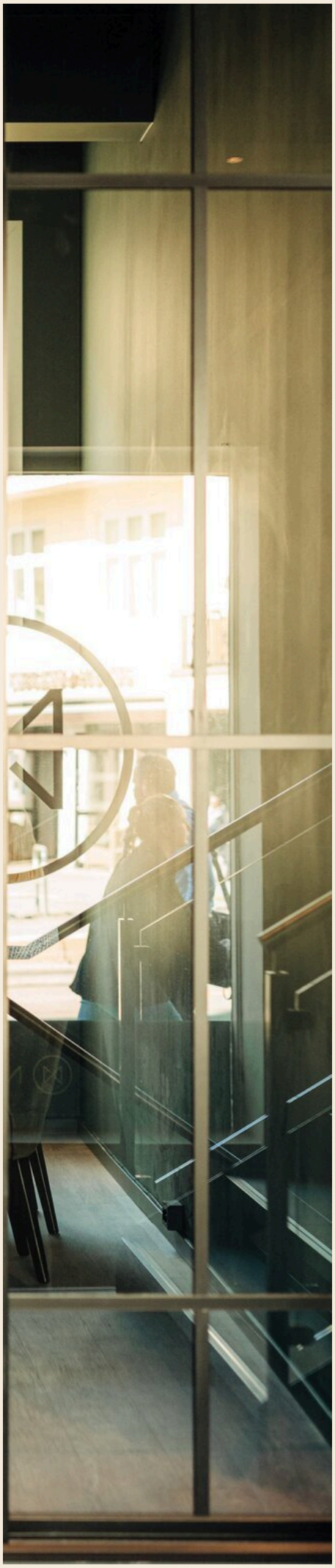


Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mor Go'hjertas vei 18 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 128 (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:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870