NORDVIK

Mor Go'hjertas vei 18

2 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mor Go'hjertas vei 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
48	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker toppleilighet med vestvendt balkong - Store vindusflater fra 2022 - Sentralt, men tilbaketrukket - p leie*

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 964 071,-**
Fellesgjeld	**54 575,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 876,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Mor Go'hjertas vei 18!

Dette er en lys og innbydende toppleilighet med en gjennomgående planløsning og et flott lysinnslipp. Balkongen har sol fra lunsj og helt til solnedgang, med hyggelig utsikt mot den frodige bakgården som om sommeren danner et grønt og skjermet miljø. Leiligheten har et pent kjøkken fra 2022 og et flislagt bad fra 2015. Videre byr boligen på en romslig stue med peis, to gode soverom og et separat kjøkken som gir en praktisk og funksjonell planløsning.

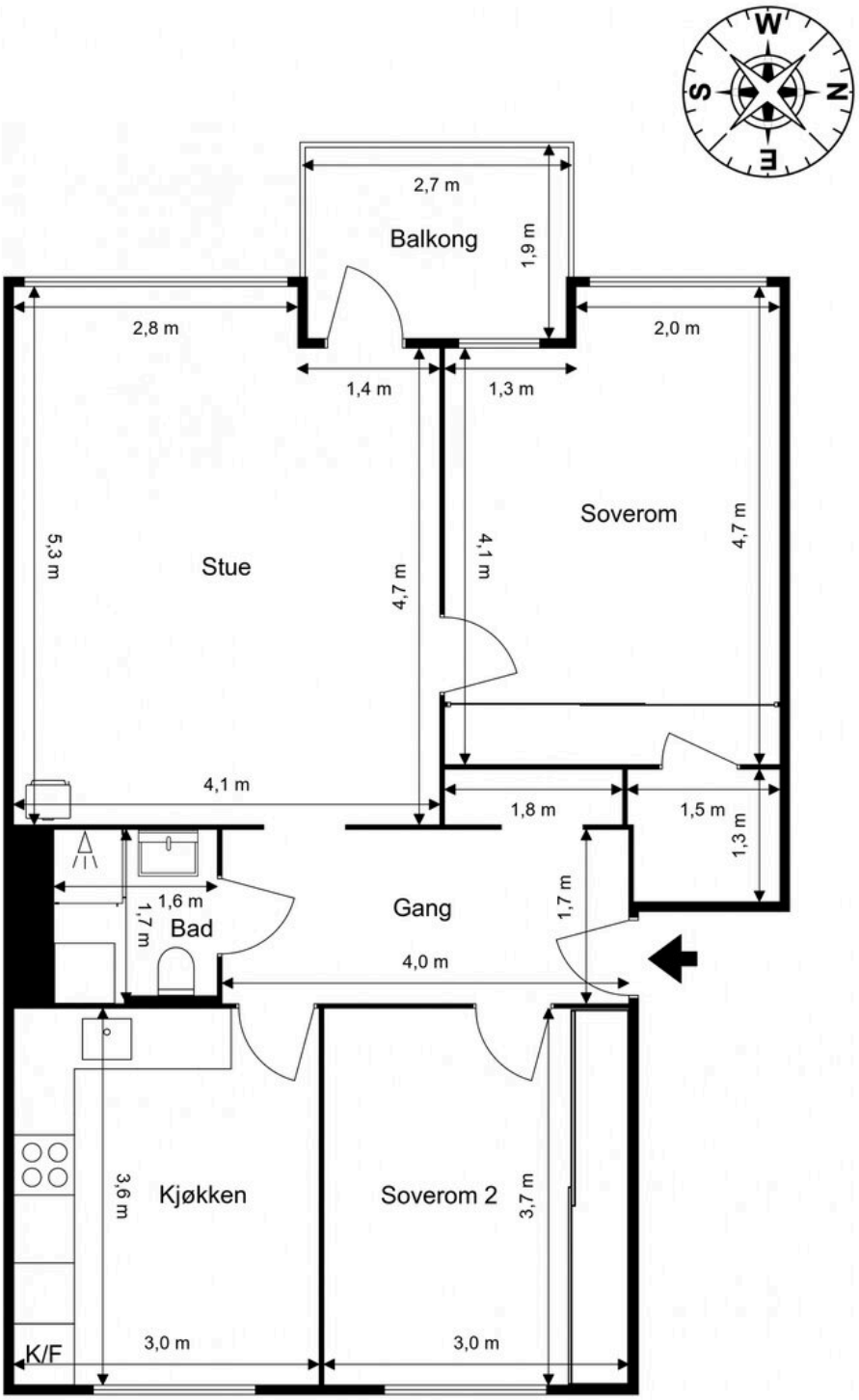
Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig svært sentralt. Nærområdet byr på et variert utvalg av kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud, gode kollektivforbindelser samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende parker som Torshovparken, Bjølsenparken og Myraløkka.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 88 kvm

Mor Go'hjertas vei 18

5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.












BOSCH
AEG




haus

















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
5-0322/26

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 57 i Nordvoll Borettslag, org.nr. 950489731

Selgere
Markus Hernes
Ida Karina Wigdel

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
54 575,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 954 575,- (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))
---
7 964 071,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 973 571,- (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
1950

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To kjellerboder på 7 kvm til sammen (2 kvm og 5 kvm).
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod me 8 kvm gulvareal
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, balkong, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 5 kvm (8 kvm gulvareal) og to kjellerboder på 7 kvm til sammen (2 kvm og 5 kvm).

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

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk

av boligen. Entréen har en praktisk nisje med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Pen og romslig stue med god plass til sofa og annet møblement. Det er også plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie. Store vindusflater sørger for et flott naturlig lysinnslipp, og vinduene ble byttet i 2022. I tillegg har stuen peis som gir både lun stemning og behagelig varme på kjølige dager.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 5 kvm med herlige solforhold. Her er det god plass til utemøbler og grill, noe som gjør balkongen til en naturlig forlengelse av stuearealet. Balkongen har elektriske/motoriserte markiser.

Kjøkken:
Separat kjøkken med innredning fra Kvik fra 2022. Kjøkkenet har glatte fronter og en kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum og blandebatteri fra Quooker. Over stekesonen er det kullfiltervifte, og kjøkkenet er også utstyrt med benkebereder. Videre er det integrert oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap, mikroovn, platetopp og stekeovn. Det er god plass til oppbevaring i skuffer og skap. Kjøkkenet har også plass til en hyggelig spisekrok, hvor du kan nyte morgenkaffen.

Bad:
Pent bad med mikrosement på gulvet og fliser på veggene. Badet har gulvvarme og er utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe. Fra garderoben er det inngang til et eget kott, perfekt for oppbevaring av klær, sko og andre eiendeler.

Soverom 2:
Soverom 2 har god plass til seng og passer ypperlig som ekstra soverom, gjesterom, hjemmekontor eller barnerom. Rommet har også god oppbevaringsplass i en praktisk skyvedørsgarderobe.

Parkering
Borettslaget disponerer 29 faste parkeringsplasser. Parkeringsplassene har ladning til elbil. Lading belastes den enkelte andelseier. Leie av parkeringsplass koster 400 kr/mnd.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Hans Becker AS. Montert elektrisk tørkestativ 5/8-2025.

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: Ingeniør Hans Becker AS Lagt opp for og montert 3 stk. stikk i stue og gang. Byttet bryter på bad. Byttet downlight på bad. Montert håndkletørker. Byttet bryter på kjøkken. Flyttet lampe på kjøkken. Lagt opp til lampe på rom ved gang. Byttet lampe i tak soverom. Byttet bryter soverom. Lagt opp til og montert lampe over stuebordet. Fjernet kabel i taket stue. Utført 7/8-2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Utført 7/8-2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ifb med salgsoppgave, 2025.

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? Salgsoppgave, 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje Etablering av hagebelysning.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn - nivåforskjell på over 25 mm mellom rom.

Kjøkken - Trekk - kullfilter ventilator.

Avløpsrør - sen avrenning i servant på badet.

Vannledninger - felles hovedstoppekran.

Våtrom - Overflate vegg/himling - karmer og listverk rundt døren har begynt å med malingsavflassing.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Våtrom - Ventilasjon - naturlig ventilasjon.

Våtrom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
- Ikke mulig å ta hull.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, det er målt til 110 cm mens dagens krav er 120 cm. Avviket medfører redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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

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 E

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Gulvvarme i alle rom utenom gjesterom.
- Peis.

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. 13 000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 876,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, fellesvaskeri, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring.

Eiendomsskatt faktureres gjennom felleskostnadene, de neste beløpene for eiendomsskatt er følgende:
- Eiendomsskat 7,00,- fra 01.11.2026.
- Eiendomsskatt 7,00,- fra 01.09.2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 756 026,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 024 105,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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 Eierskifte

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. Boligen annonseres på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/ med meldefrist for medlemmene ?11.08.2026
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 54 575,-pr. 29.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208108697
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo 3 261 887,00
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: 54 575,17
Kapitalkostnader: 327,09
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 334,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 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
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Bjølsen i bydel Sagene, et område som kombinerer et rolig og grønt nærmiljø med nærhet til byens mest populære bydeler. Her bor du med kort vei til både Grünerløkka, Nydalen, Torshov og St. Hanshaugen, samt enkel adkomst til Oslo sentrum.

I nærområdet finner du et godt og variert utvalg av dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Coop Extra og

Meny, i tillegg til Sandaker senter med flere servicetilbud. Området byr også på et bredt spekter av hyggelige kaféer, restauranter og nisjeforretninger. Det er kort vei til Vulkan og Mathallen, som har blitt et populært samlingspunkt med restauranter, barer og spennende matkonsepter. Grünerløkka ligger også i gang- og sykkelavstand, og tilbyr et rikt utvalg av butikker, vintageforretninger, uteserveringer og kulturliv.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med flere busslinjer i umiddelbar nærhet, blant annet 20, 30, 37, 54 og 58, som gir hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler. I tillegg er det gangavstand til T-bane på Nydalen, som gir rask forbindelse videre i byen.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere barnehager og skoler i nærområdet, herunder Bjølsen skole, Sagene skole og Nordpolen skole. Videre er det kort vei til utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI i Nydalen, OsloMet og Universitetet i Oslo.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter og et variert tilbud for både store og små. Langs Akerselva finner du idylliske tur- og sykkelstier som strekker seg gjennom store deler av byen, omgitt av frodig vegetasjon, historiske industribygg, små fossefall og hyggelige oppholdssteder langs elvebredden. Elvepromenaden er et populært område for både mosjon, spaserturer og sykkelturer, og byr på en unik kombinasjon av natur og byliv. I nærområdet ligger også flotte grøntområder som Bjølsenparken, Torshovdalen, Kubaparken og Voldsløkka, som gir gode muligheter for lek, trening, piknik og avslapning året rundt. For ytterligere naturopplevelser ligger Maridalen i kort sykkelavstand, med flotte tur- og friluftsområder sommer som vinter.

Dette er en beliggenhet som gir det beste fra to verdener, et rolig og hyggelig bomiljø, samtidig som du har byens puls, servicetilbud og kollektivtransport lett tilgjengelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument 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
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Mor Go'hjertas vei 22 - endring tekniske anlegg for pasientvarsling
Saksnummer: 202520791

Mor Go'hjertas vei 22 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg og bygningstype Sykehjem
Saksnummer: 202509868

Mor Go'hjertas vei 23 - utbygging og bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202507670

Mor Go'hjertas vei 23 - utskifting av vinduer og dører
Saksnummer: 202514522

Mor Go-hjertas vei 23 - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Saksnummer: 202604913

Maridalsveien 205 - rehabilitering - Utbygging
Saksnummer: 202607259

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 127,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

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

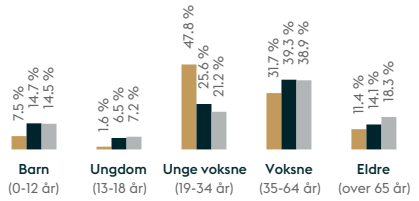
Offentlig transport

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

Mor Go'hjertas vei 18 0469 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1950
BRA:	88 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	7.7.2026 (Gyldig til 7.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	8	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- nivåforskjell på over 25 mm mellom rom
Kjøkken - Trekk	- kullfilter ventilator
Avløpsrør	- sen avrenning i servant på badet
Vannledninger	- felles hovedstoppekran
Våtrom - Overflate vegg/himling	- karmer og listverk rundt døren har begynt å med malingsavflassing
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom - Ventilasjon	- naturlig ventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke mulig å ta hull.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, det er målt til 110 cm mens dagens krav er 120 cm.

Avviket medfører redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.7.2026

Rapportdato
7.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Karina Wigdel** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Markus Hernes** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Mor Go'hjertas vei 18, 0469 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **222** Bruksnr: **128** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1950**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**76**	**76** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**5**
Loft	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**0** Romfordeling: 2 boder.	**7**	**0**
Totalt m²	**88**	**76**	**5**	**7**	**5**

Kommentar til arealberegning

2 kjellerbod på 2 m² og 5 m² og loftsbod har gulvflate på 8 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en vest vendt balkong på 5 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør er byttet i 2022.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm. Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Nivåforskjell mellom gang og stuen er på 30 mm.

Oppsummering	**TG-2**
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved enkel nivellering ble det i stuen registrert et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter, tilsvarende avvik over hele rommet, og i soverom 2 et avvik på ca. 5 mm både over 2 meter og over hele rommet. Videre er det målt en nivåforskjell på 30 mm mellom gang og stue.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, kompositt benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**
Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, det er målt til 110 cm mens dagens krav er 120 cm.

Avviket medfører redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendig avløp er oppgradert i forbindelse med kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sen avrenning

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Påviste forhold kan gi redusert funksjon i avløpssystemet og økt risiko for tilstopping, lekkasje og luktproblemer.	

6.8 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendig vannrør er oppgradert i forbindelse med kjøkken og bad.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Ikke kontrollert
Hovedstoppekran er felles for flere leiligheter i kjelleren.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering	TG-2
Vanskelig tilgjengelig hovedstoppekran kan forsinke avstengning av vann ved lekkasjer eller andre hendelser og øke risikoen for følgeskader.	

6.9 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har ett elektrisk anlegg som ikke er fult og helt dokumenter, det kan derfor ikke garanteres for avvik på anlegget.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2022**
Størrelse	**107 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

6.13 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Microsement på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2015 iht tidligere annonse.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Veggene på badet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er imidlertid plassert vindu eller dør i våtsonen, hvor materialet er vurdert som uegnet for slik plassering. Dette gir økt risiko for fuktopptak og skader på materialet over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Annet**

Microsement på gulv.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Smøremembran under microsement med ukjent utførelse.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er ukjent om membran er trukket opp på terskel og om hvor høyt den eventuelt er trukket opp.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og et tettesjikt bestående av smøremembran under microsement med ukjent utførelse. Det er ikke påvist manglende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket. Det er ikke dokumentert at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved terskel er oppfylt, da det er ukjent om membranen er trukket opp på terskelen og eventuelt hvor høyt. Manglende høydeforskjell og oppkant ved terskel kan gi økt risiko for at vann trekker ut av våtsonen og videre til tilstøtende konstruksjoner ved oversvømmelse. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare membranens utførelse og oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales for å konstantere om membranen er trukket opp på terskel og om den er tilstrekkelig høy.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Badet har naturlig ventilasjon som kun fungerer ved temperaturforskjeller og kan føre til økt fuktighet i rommet.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Alle vegger rundt badet er massive.	

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da samtlige vegger rundt badet er massive. Ved fuktsøk og måling er det ikke registrert unormale fuktverdier verken fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Markus Hernes	9578-5999-4-1208369	2026-08-02 16:53:51
Ida Karina Wigdel	9578-5997-4-1479063	2026-08-02 16:44:05

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
2. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0322/26

Om eierskapet

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

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Markus Hernes, Ida Karina Wigdel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2025

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: 78975494
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: Ingeniør Hans Becker AS. Montert elektrisk tørkestativ 5/8-2025

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Hans Becker AS Lagt opp for og montert 3 stk. stikk i stue og gang. Byttet bryter på bad. Byttet downlight på bad. Montert håndkletørker. Byttet bryter på kjøkken. Flyttet lampe på kjøkken. Lagt opp til lampe på rom ved gang. Byttet lampe i tak soverom. Byttet bryter soverom. Lagt opp til og montert lampe over stuebordet. Fjernet kabel i taket stue. Utført 7/8-2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført 7/8-2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

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: Tilstandsvurdering ifb med salgsoppgave, 2025.

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? Salgsoppgave, 2025.

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?

Ja

Beskriv: Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje Etablering av hagebelysning

---

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: 5-0322/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Karina Wigdel	**2026-08-02**	**Markus Hernes**	**2026-08-02**

Identifikasjon

Ida Karina Wigdel

Identifikasjon

Markus Hernes

Signicat

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

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0322/26 . Vår ref.: 0035-1-509 Dato: 29.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordvoll Borettslag
Organisasjonsnr:	950489731
Andelseier:	Wigdel, Ida Karina
Medeier:	Hernes, Markus
Leilighetsnummer:	509
Adresse:	Mor Go'hjertas Vei 18, 0469 OSLO
Andelsnummer:	57
Gnr.	222
Bnr.	128

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	3 261 887,00
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: 3 883,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		7,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		7,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt	7,00	
Felleskostnader	3 876,60	

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:	1 045,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 221,-
Annen formue:	10 334,-
Gjeld:	54 955,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208108697
Restsaldo:	54 575,17
Kapitalkostnader:	327,09
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 575,17,-, 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%)**

23/3-94

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

94/16001

TILSYNSOMSI

SER

FOTOGRAFERT

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetaks
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarb
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

19940673

Ferdigbesiktigelse 22/12-94 Pjc.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 22/12-94 Pjc.

Ferdigattestdrt 22/12-94

Arbeidets art: Balkonger

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
BØRTER, OLE BENT ~~P.bx. 25 Kj; Løkkeåsen~~ Løkkestien 2 1320 STABEKK		
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
222	0128		

Matr. nr.

Adresse: Mandalsveien 211

Byggherre: Norvoll Borettslag
v/Egil Lerstad, Mandalsveien 211 B
0469 Oslo

5000. 28052-83. Andvord.

1

Anmeldelse
11 bl. tegn.

ND

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

Duplikat sendt brannvesenet.

Ekspedisjons-Dokument V

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.

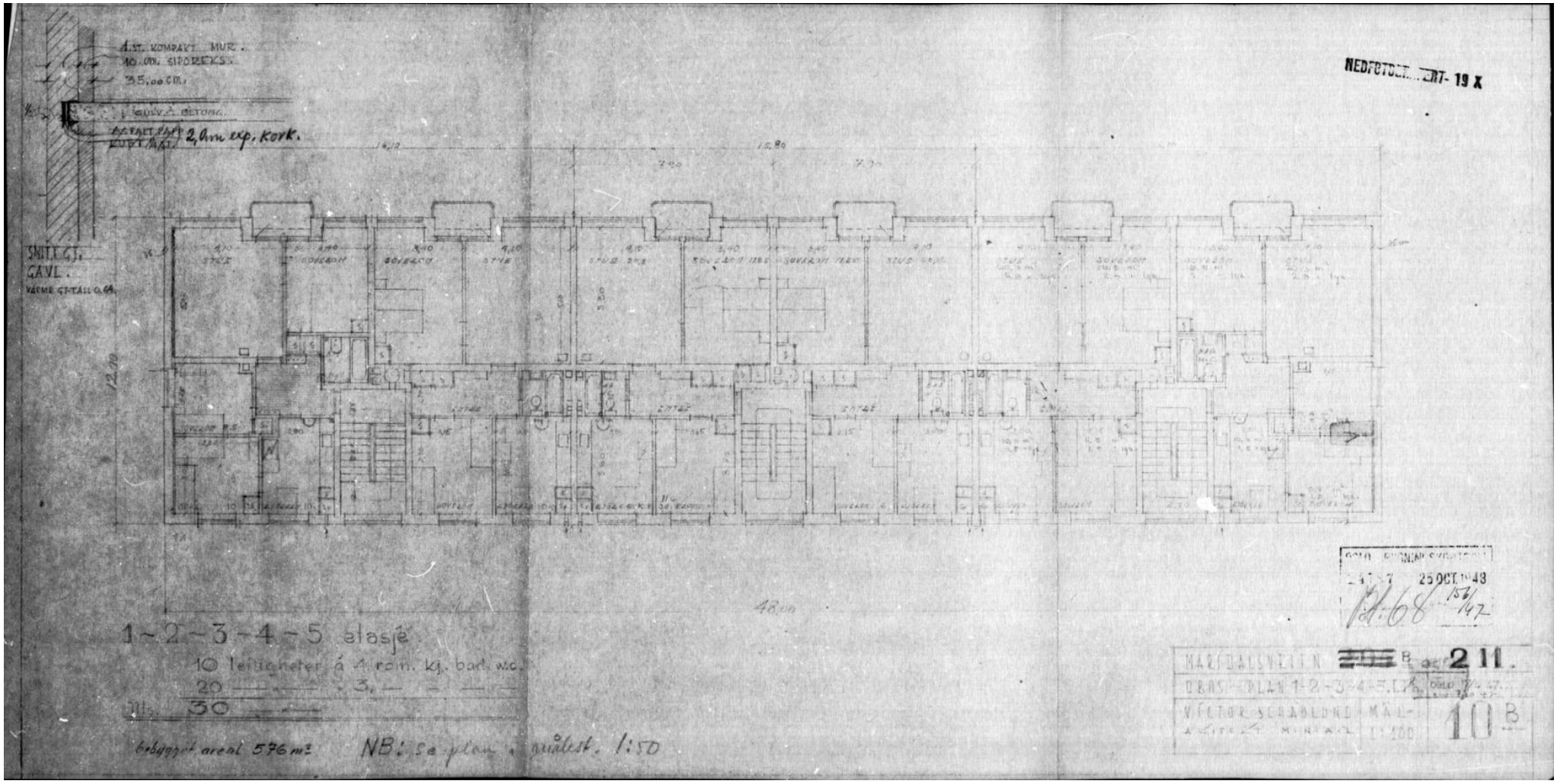
Sendes herr reguleringssjefen.

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


1½ ST. KOMPAKT MUR.
10.00 m. SIPOREKS.
35,00 cm.
GULV Å BETONG.
2,0 cm exp. Kork.
SNITT GJ.
GAVL.
1-2-3-4-5 etasje
10 leiligheter á 4 rom. kj. bad. w.c.
20 — — — 3, — — — —
30
bebygget areal 576 m²
NB: se plan i målest. 1:50
NEDFOTOGR... 19 X
25 OCT 1948
MARIDALSVEIEN
B 2 11.
10 B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

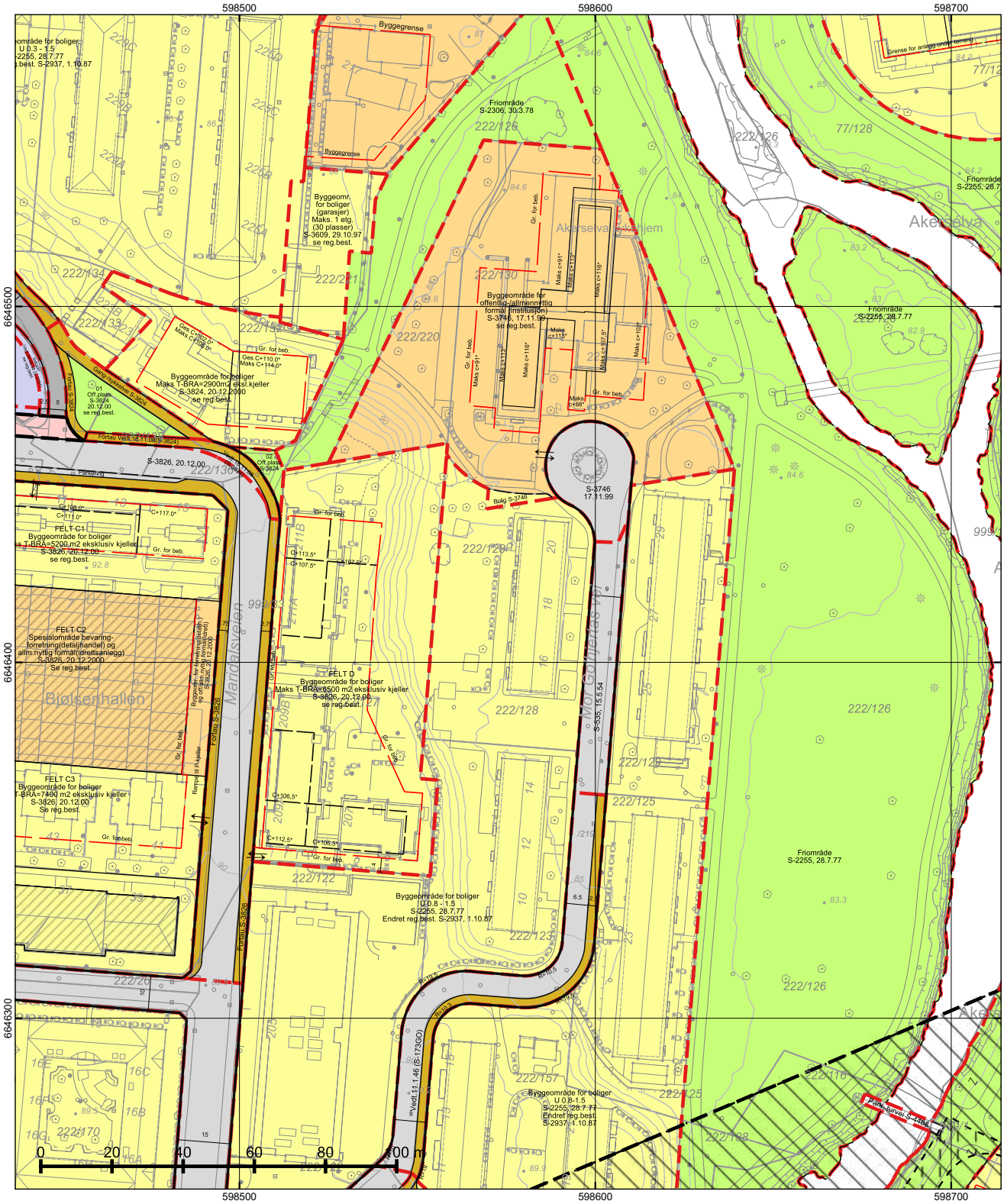
Reguleringskart

– 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: 160038/ 86535918
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: 29.06.2026
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.

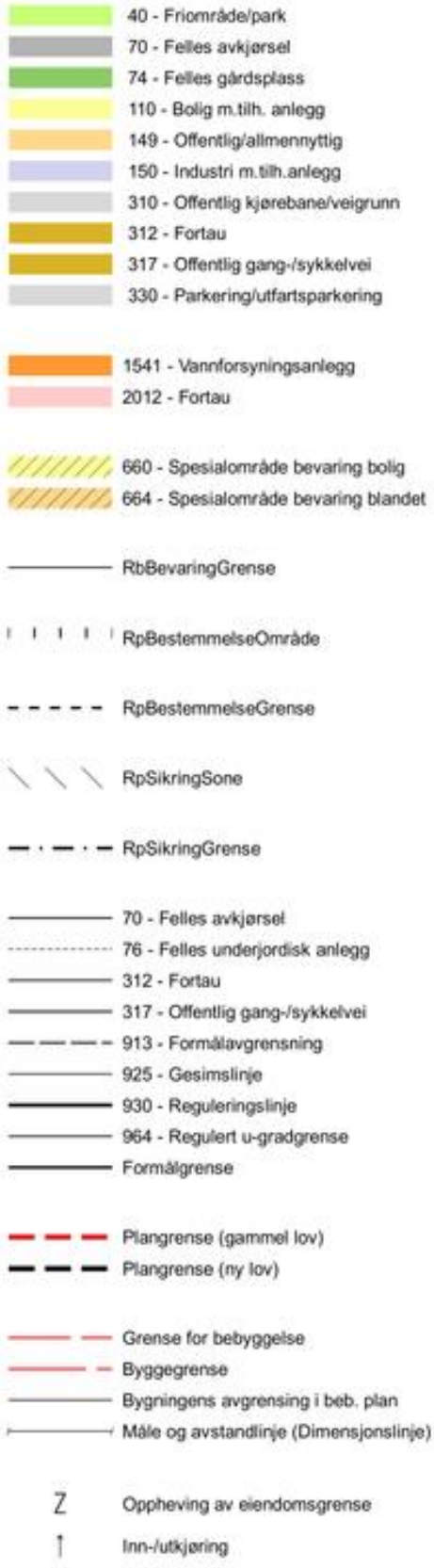
PlottID/Best.nr: 160038/ 86535918
Adresse: Mor Go'hjertas vei 18
Gnr/Bnr: 222/128

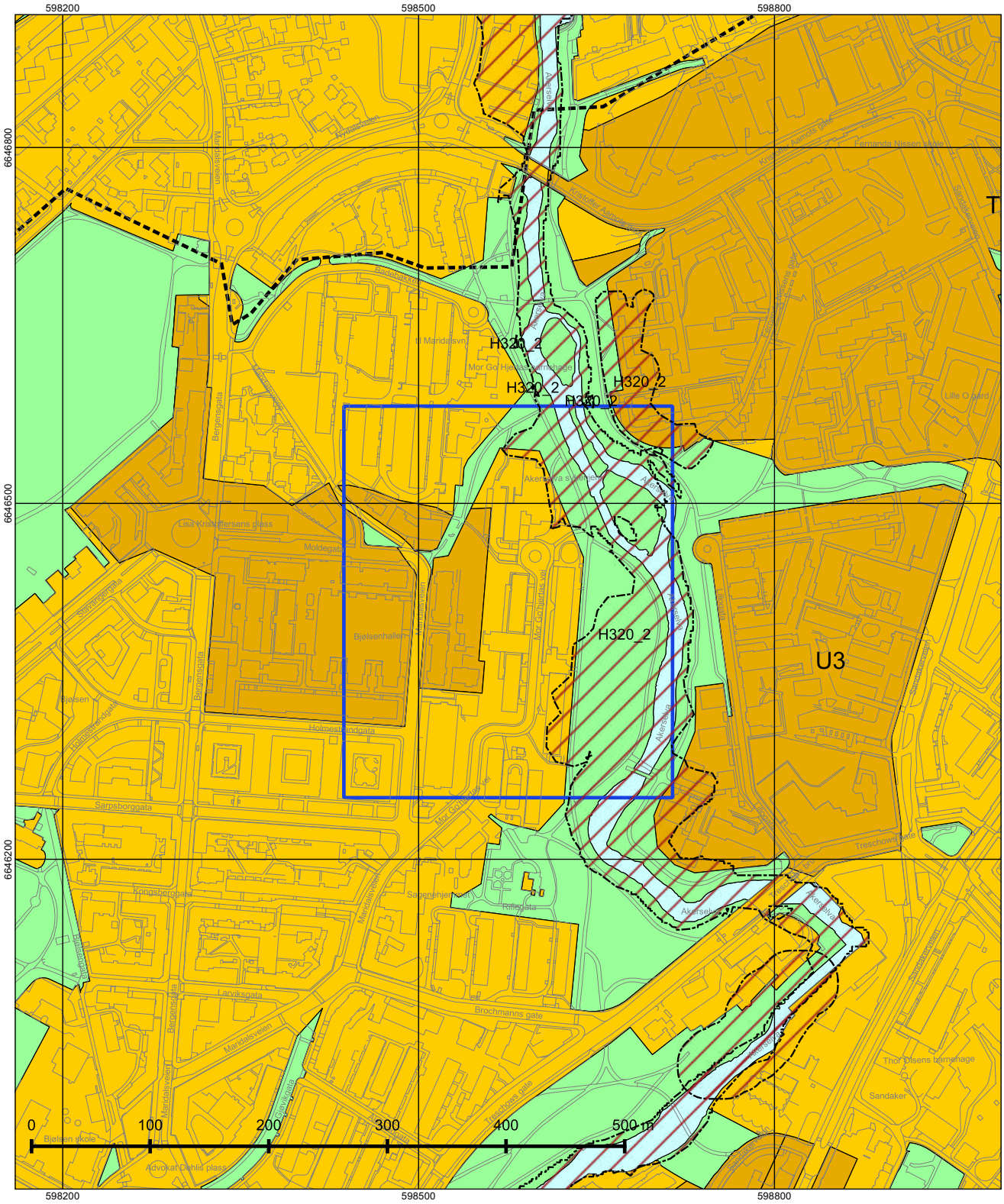
Deres ref.:
Kommentar:

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: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160038/86535918
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

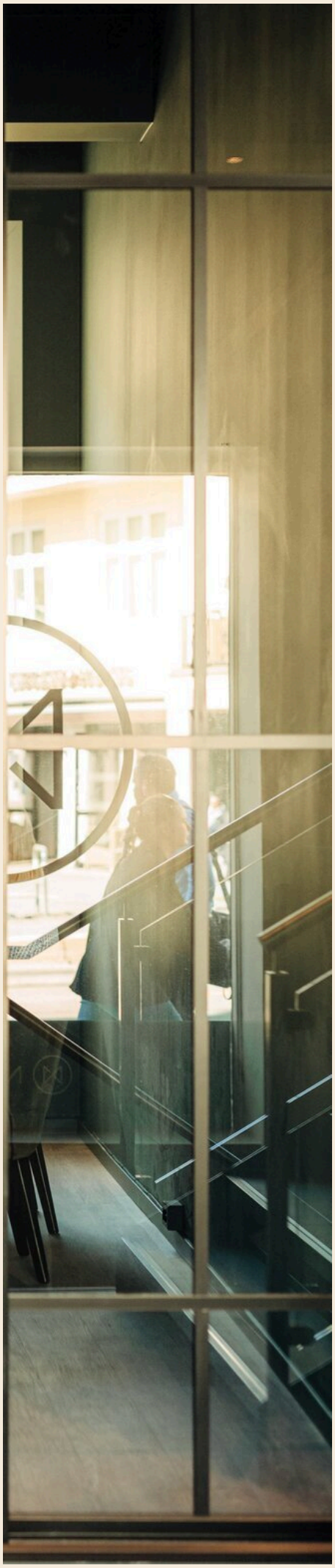


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0322/26

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:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439