

Grimstadgata 30P

2 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Grimstadgata 30P

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 3-roms på beste Sagene. Kjøkken og gulv 2016.
Store vindusflater og peisovn. Like ved Bjølsenparken!

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	6 167 850,-
Fellesgjeld	168 064,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 419,-
BRA-i	56 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1932
Eierform	Andel

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL GRIMSTADGATA 30P!

Nydelig 3-roms i 2. etasje med en gjennomgående planløsning. Boligen fremstår som innbydende og funksjonell, og inneholder et herlig kjøkken, en lys stue, et delikat bad og to flotte soverom. Det ene soverommet har også adkomst til et smart omkleddingsrom.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sagene, med kort avstand til kollektivtransport, grønne parker, hyggelige spisesteder og et godt utvalg av butikker. Her bor du i et populært område med en perfekt kombinasjon av byliv og rolige omgivelser.

FASILITETER:

Vinduer 2019

Kjøkken og en-stavs parkett 2016

Bad 2010, i regi av brl.

Gulvvarme i stue, kjøkken og soverom to
Peis

To boder på 7 kvm og 4 kvm

Flott beliggenhet rett ved Bjølsenparken

Tyder



































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0099/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grimstadgata 30P, 0464 OSLO
Gnr 221, bnr 74 i Oslo kommune
Andelsnr 99 i Bjølsenborgen Borettslaget, org.nr.
967763179

Selger
Andreas Valentin Behncke

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
168 064,- (Andel av fellesgjeld)

6 158 064,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 167 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
6 177 350,- (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
1932

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, omkleddingsrom og to soverom
Total BRA: 56 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 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 ligger i 2.etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og omkleddingsrom.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 7 kvm og en loftsbod på ca. 4 kvm.

Borettslaget har felles vaskekjeller, samt stort tørkeloft i 5. etasje som beboere kan benytte seg av.

Standard
ENTRÉ
Velkommen inn i en sjarmerende og innbydende bolig. Entréen byr på gode oppbevaringsmuligheter med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, og gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk av boligen.

STUE

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet er malt i en lun og behagelig fargetone som skaper en varm atmosfære, og gulvet er belagt med en flott en-stavs parkett. Stuen har gode møbleringsmuligheter og kan enkelt innredes med sofagruppe, TV-møblement og spisebord. I et hjørne av rommet finner du en koselig vedovn som gir god varme og ekstra hygge på kalde dager.

KJØKKEN

Delikat og moderne kjøkken fra 2016 med stilrene, glatte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over benkeskap som gir et tidløst uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med kullfilterventilator og integrerte hvitevarer som platetopp, to stekeovner hvor den ene har dampfunksjon, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøl- og fryseskap – alt integrert for et helhetlig preg. Det er installert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

BAD

Flislagt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2010. Innredningen består av benkeskap med glatt front og overskap med speilfront, servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, downlights i tak og veggfestet klosett med innebygget sistene.

SOVEROM MED WALK-IN GARDEROBE

Koselig soverom med store vindusflater og vegger malt i en lun og moderne fargetone. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement etter ønske. Her får du et nydelig, originalt tregulv. Fra soverommet er det direkte adkomst til en praktisk og romslig walk-in garderobe, med gode oppbevaringsmuligheter for klær, sko og annet utstyr – en løsning som bidrar til både orden og hverdagskomfort. Det er registrert noe knirk ved normal gange, samt sprekkdannelser i bordskjøter i hovedsoverom/omklæringsrom.

SOVEROM 2

Flexibelt og tiltalende soverom som enkelt kan tilpasses ulike behov, enten som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet har en flott, plassbygget garderoobeløsning med praktisk tilpasning for vaskemaskin, noe som gir smart og effektiv utnyttelse av plassen. Det er gode møbleringsmuligheter, og rommet kan enkelt innredes med seng, skrivebord og annet ønsket møblement. Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2016, montert i skap her. Avløp fra sikkerhetsventilen.

Parkering

Borettslaget har 8 ladeklare parkeringsplasser som leies ut. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste. Det må påregnes flere års ventetid. Eventuelt ladeboks må andelseiere kjøpe selv. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

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

Elbil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2019: Nye vinduer.

2016: Ny kjøkkeninnredning. Ny varmtvannsbereder. Ny enstavs parkett.

2010: Pusset opp badet, i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært. Firmanavn: Jørstad KTL AS Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2010 iht. tidligere eier.

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

- Ja, faglært. Firmanavn: Jørstad KTL AS Renovering ifbm bytte av soilrør for hele borettslaget iht. tidligere eier.

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

- Ja, faglært. Pusset opp i regi av borettslaget. Styre sitter, så vidt meg bekjent, på dokumentasjon for skifte av soilrør.

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

- Ja, faglært. Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P iht. borettslagets hjemmeside.

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

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

Firmanavn: Kvikk Installasjon AS og Direkte Elektro AS
Direkte Elektro AS la i 2016: Downlights på gjesterom, gang og kjøkken, varmemølle i stue og nytt elektrisk

anlegg i stue, kjøkken, gang og soverom, samt komfyrvakt på kjøkken. Kvikk Installasjon AS skiftet i 2016 sikringsskap og la varmemefolie på gjesterom og kjøkken. Det ble og installert større hovedsikringer og flere kurser til kjøkkenet i forbindelse med at det ble flyttet.

4.2. Er det installert elbillader på eiendommen/boligen?

- Nei. Borettslaget har 8 parkeringsplasser med tilhørende elbilladere. Disse er ikke direkte knyttet til min leilighet.

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

- Ja. Tilstandsrapport gjennomført av takstmann fra Tyder AS i 2026.

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

- Ja. Tilstandsrapport gjennomført av takstmann fra Tyder AS i 2026.

Samsvarserklæring:

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

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

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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:

Utvendige bygningsdeler

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Yale kodelås.

- Glatt innvendig dør til badet.

- Profilert innvendig dør til lille soverommet.

- Profilert skyvedør til omkleddningsrommet.

- Tofløyed dør til hovedsoverommet.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Ventilasjon, varme og sanitær:

Varmtvannsberederen er på 1950 W og tilkoblet med stikkontakt/skjøteledning og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

Ventilasjon:

Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Våtromsgulv – Bad:

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:

Det er observert krakkelering /sprekkdannelse i kummen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Hulltaking – Bad:

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre

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

Følger ikke med boligen ved salg:

- TV
- Taklampe i stue
- Vaskemaskin

Følger med boligen ved salg:

- Garderobeskap i omkleddningsrommet
- Taklampe på hovedsoverom
- TV-oppheng
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

OPPVARMING

Elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av hovedsoverommet og oppvarming via peisovn.

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Avløpsrør i plast og støpejern.

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilførsel av vann til leiligheten i ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran er montert i skap i lille soverommet.

Lokal stoppekran i fordelerskapet.

Opplegg for vaskemaskin i skap i lille soverommet.

Automatisk vannstopper er montert i forbindelse med varmtvannsbereder og vaskemaskin.

VENTILASJON

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Friskluftsventil på yttervegg i lille soverommet.

Oppdriftsventilasjon med ventil på badet

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 543 kWh med en kostnad på 10 983,- for 2025.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 419,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader pr. mnd. 4 419,- pr. 18.03.2026.

Herav:

Trappevask 91,-

Felleskostnader 4 328,-

Felleskostnadene inkluderer: Fibernett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, festeavgift, drift og vedlikehold, trappevask, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 425 129,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 700 514,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets leverandør av internett er Global Connect, og beboere kan selv velge om de vil abonnere på TV-pakker fra Allente eller RiksTV.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 101 andelsleiligheter. Borettslaget Bjølsenborgen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 967763179, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024
Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal.
I tråd med vedtak fra generalforsamlingen i 2024 har styret undersøkt muligheten for å utvide leilighetene i første etasje ved å bygge ned i kjelleren. Det har i den forbindelse blitt gjennomført:

- Møte med Byantikvaren for å vurdere byggets status og eventuelle føringer
- Befaring med prosjektleder fra OBOS Prosjekt
- Utarbeidelse av befaringsnotat med vurdering av tekniske forhold

OBOS prosjekt konkluderer i sitt notat med at det er teknisk mulig å etablere utvidelser i kjeller, men at det forutsetter betydelige tiltak for å sikre blant annet drenering, fuktsikring, ventilasjon og brannsikkerhet. Styret anser med dette at mandatet fra generalforsamlingen er oppfylt.

Større vedlikehold og rehabilitering

2006: Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)

2007: Kjellervinduene ble skiftet

2010: Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel

2013-2014: Nye låser til alle fellesdører. Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret)

2014: Balkongoppgradering (Oppgang O). Utskifting av overlys i oppgang G. Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på

kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask.

2015-2016: Nye brannsikre loftsdører. Noen kjellerdører byttet ut.

2016: Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H. Pipetopper rehabilitert. Byttet lamper i trapperom.

2017: Rehabilitering vegger og bonet gulv i trapperom.

Montert nye postkasser. Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer

2018: Pusset og oljet ytterdører

2019: Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og

2019-2022: Nye callinganlegg i alle oppganger

2020: Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate

2021: Montert sikringsjern på alle oppgangsdører

2021: Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P

2021-2022: Etablert avfallsbrønner og ladeklare parkeringsplasser

2022: Balkongrehabilitering oppgang O

2022: Vask av alle fasader

2022: Bytte av avløpsrør mot kommunalt nett, ved oppgang O

2023: Skifte av oppgangsdører og kjellerdører

2025: Bygget sykkelkur

Styret opplyser følgende på e-post 17.03.2026:

Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?

- Nei

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.

- Nei

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader?

Hvis ja, hva er årsaken til det?

- Nei (felleskostnadene økte i januar)

Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere?

- Nei

Hvem er leverandør av tv og internett? Er dette inkludert i felleskostnadene?

- Global connect, og beboere kan selv velge om de vil abonnere på TV-pakker fra Allente eller RiksTV

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. 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 168 064,- pr. 18.03.2026

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslagets lån pr. 18.03.2026:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208108921
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19 %
Restsaldo: 11 475 723,00,-
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel av saldo: 116 119,40,-
Kapitalkostnader: 982,47

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208151673
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19 %
Restsaldo: 1 452 251,00,-
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel av saldo: 15 354,73,-
Kapitalkostnader: 87,77,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208436112
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09 %
Restsaldo: 3 460 679,00,-
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel av saldo: 36 590,00,-
Kapitalkostnader: 200,89,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 45 936,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på 307 489,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på 532 620,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Byggetekniske forandringer i leilighet, herunder spesielle elektriske installasjoner, må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Se vedlagt husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Iht. borettslagets vedtekter pkt. §19:

Dyrehold må følge bestemmelsene i politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne. Hunder og eventuelle andre dyr må føre i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger. Hunder og eventuelle dyr må ikke oppholde seg unødige på borettslagets fellesarealer, herunder gårdsrom og oppganger. Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Luftig av hund skal ikke foregå i gårdsrommet.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6650107

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 552 kvm (Festetomt)

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.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Festeavgift er KPI justert og ny årlig festeavgift 2023 blir 388 114,-.

Regulering av festeavgiften følger av tomtfesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festetid: Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 15.04.84.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttapper og lekefigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten. Sagene bokhandel er en av få selvstendig bokhandler i byen og ble i 2019 kåret til årets bokhandel av Den norske forleggerforeningen.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

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

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:

- Tre sykkelboder datert 03.09.2025

- Utskiftning av inngangsdører datert 17.11.2023
- Sluk og rørstammer datert 02.08.2021
- Stenging av 2 dører og åpning av ny samt flislegging av fasaden datert 09.02.1981
- Reparasjon og heving av tak datert 20.12.1968

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 05.02.1934. 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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet ut i mellomgang og det er etablert soverom der hvor kjøkkenet opprinnelig var plassert.

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 sameietierborettslaget boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående byggesaker:

Mogata 16 A-B - bruksendring av postkontor til to leiligheter, fasadeendring og oppføring av sykkelbod
Saksnummer
202518083

Pågående plansaker:

Saksnr
202554777

Saken gjelder

Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate. Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak.

Saksnr

201719253

Saken gjelder

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster

Saksnr

201814722

Saken gjelder

Voldsløkka idrettspark

Planforslag til politisk behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/74:

03.12.1932 - Dokumentnr: 901420 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 117,408

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

03.12.1932 - Dokumentnr: 901420 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 117,408

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

03.12.1932 - Dokumentnr: 990763 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

03.12.1932 - Dokumentnr: 990764 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

03.12.1932 - Dokumentnr: 990765 - Best. om adkomstrett

Best. ang. gårdsplass

Med flere bestemmelser

04.02.1932 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:221 Bnr:167

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsgjøring 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 deknings salg 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: 0,90% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 52 650,-

Grunnpakke Leilighet 10 500,-

Markedspakke med salgsoppgave 26 500,-

Oppgjørshonorar** 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon 5 000,-

Tilrettelegging 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 4 950,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 6 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. 10 000,-

Samlet skal selger betale 145 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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 29. mars 2026

Megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Grimstadgata 30P

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjørnsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	3 min ⚡ 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	7 min ⚡ 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min ⚡ 1.7 km

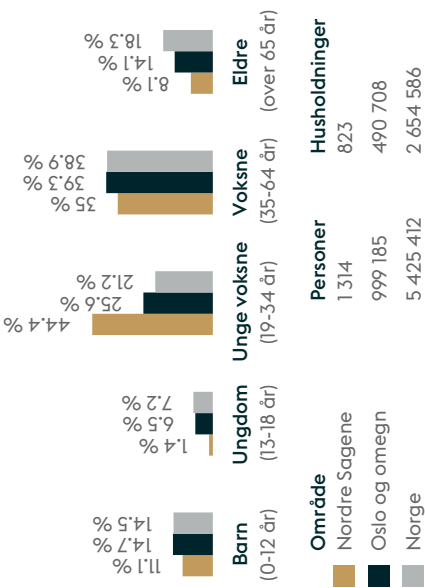
Offentlig transport

🚏 Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	10 min ⚡ 0.8 km
🚏 Nydalen Linje 4, 5	20 min ⚡ 1.6 km
🚏 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min ⚡ 1.9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min ⚡ 3.7 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å... 63 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Dronning Louises barnehage (1-... 29 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år... 34 barn	5 min ⚡ 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel

Sport

🏀 Bjølsenparken basketbane	3 min ⚡
🏀 Bjølsen skole	4 min ⚡
🚶 SATS Sagene	4 min ⚡
🚶 Myrens Sportscenter	9 min ⚡

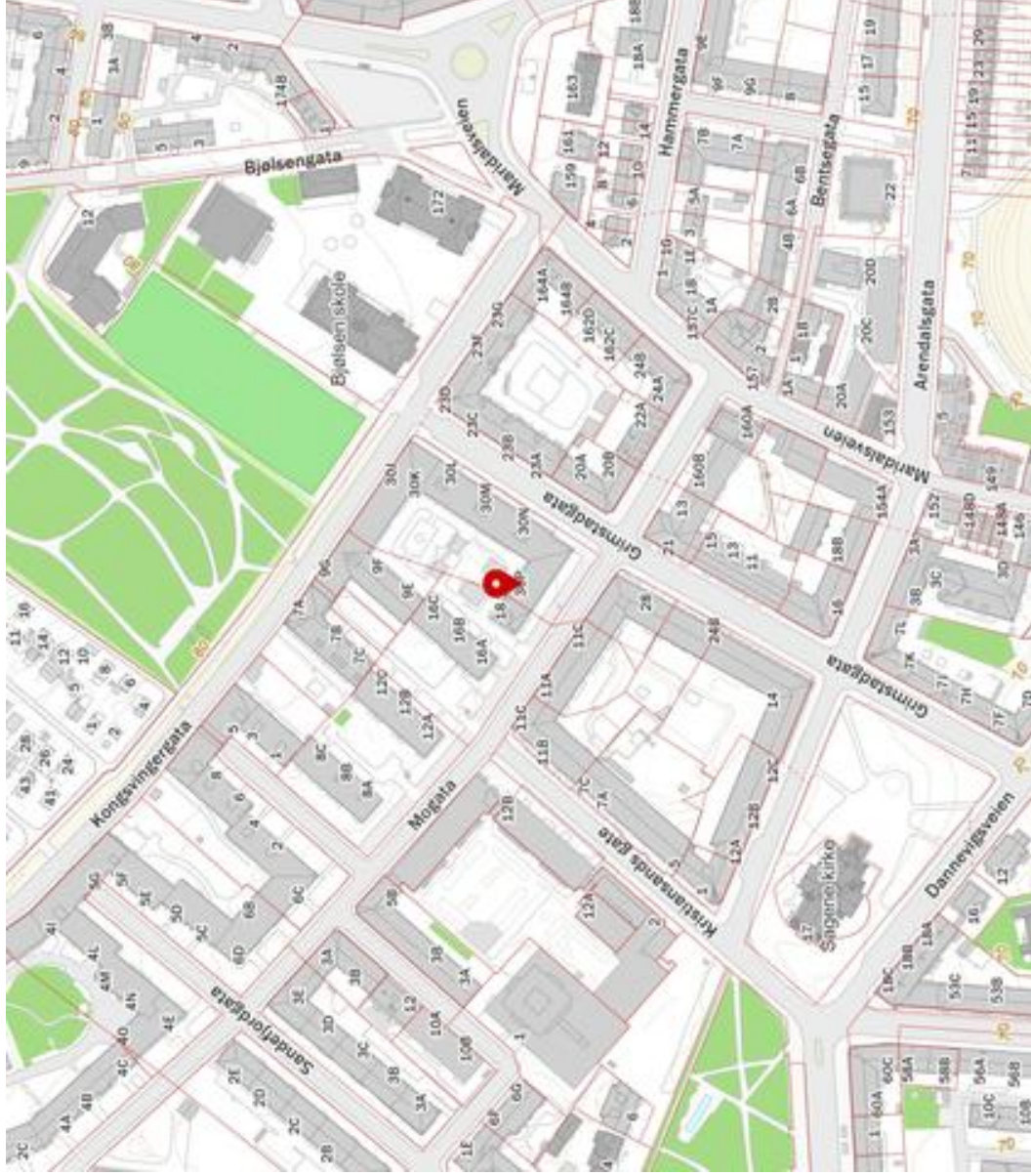
«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Copyright © Finn.no AS 2026



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRIMSTADGATA 30 P, 0464 OSLO

Gnr: 221 Bnr: 74 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Peder Vilhelm Aubert

Dato befaring: 19/03/2026
Utskriftsdato: 20/03/2026
Oppdragsnummer: 99144
Referansenr:

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med god standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2019: Nye vinduer.

2016: Ny kjøkkeninnredning. Ny varmtvannsbereder. Ny enstavs parkett.

2010: Pusset opp badet, i regi av borettslaget.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1932, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Varmtvann
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Andreas Valentin Behncke
 Takstmenn: Peder Vilhelm Aubert
 Befaring/tilstede: Eier: Andreas Valentin Behncke, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 221 Bnr: 74
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 3552.8 m²
 Adresse: Grimstadgata 30 P, 0464 OSLO

Andelsleilighet

Selskap: Borettslaget Bjølsenborgen
 Organisasjonsnr: 967763179
 Eier: Andreas Valentin Behncke
 Andelsnummer: 99

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/03/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	18/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1932

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	56	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	56	11	0	0
Sum BRA:	67			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Køkken, Stue, To soverom, Omklæringsrom, Entré		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak teknet med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Døralling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Yale kodelås.

Tilstandsvurdering:

Døren er av noe eldre dato, med noe bruksmerker på dørbladet.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør til badet.
Profilert innvendig dør til lille soverommet.
Profilert skyvedør til omkleddingsrommet.
Tofløyet dør til hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering:

Dør til badet og hovedsoverommet er av eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2016, montert i skap i lille soverommet. Avløp fra sikkerhetsventilen.	
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 W og tilkoblet med stikkontakt/skjøteledning og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til leiligheten i ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert i skap i lille soverommet. Lokal stoppekran i fordelerskapet. Opplegg for vaskemaskin i skap i lille soverommet. Automatisk vannstopper er montert i forbindelse med varmtvannsbereder og vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i lille soverommet. Oppdriftsventilasjon med ventil på badet
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukt-vurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2016.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, gulvbord i hovedsoverom/omklingsrom og enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe knirk ved normal gange, samt sprekkdannelser i bordskjøter i hovedsoverom/omklingsrom.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Ekspontert teglstein på en vegg i entré.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet/pusset og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue og ca. 2,50 m målt i kjøkken.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i lille soverommet.
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i omkleddningsrommet.
Åpent garderobeskap med stang og hyller i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det er lagt elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av hovedsoverommet/omkleddningsrommet.

Samsvarserklæring signert og datert 01.07.2016 er fremvist for følgende arbeider:
Ombygging av sikringsskap. Varmefolie i to rom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid som nevnt under samsvarserklæringer er gjort i 2016. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2010, i regi av borettslaget. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front og overskap med speilfront.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass og veggfestet klosett med innebygget sisterner.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Servant.
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering /sprekkdannelse i kummen.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenstående brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
26. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0099/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grimstadgata 30P, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Andreas Valentin Behncke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6650107
Forsikret i: Trygg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Jørstad KTL AS Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2010 iht. tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Jørstad KTL AS Renovering ifbm bytte av soilrør for hele borettslaget iht. tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp i regi av borettslaget. Styre sitter, så vidt meg bekjent, på dokumentasjon for skifte av soilrør.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P iht. borettslagets hjemmeside.

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: Firmanavn: Kvikk Installasjon AS og Direkte Elektro AS Direkte Elektro AS la i 2016: Downlights på gjesterom, gang og kjøkken, varmemefolie i stue og nytt elektrisk anlegg i stue, kjøkken, gang og soverom, samt komfyrvakt på kjøkken. Kvikk Installasjon AS skiftet i 2016 sikringsskap og la varmemefolie på gjesterom og kjøkken. Det ble og installert større hovedsikringer og flere kurser til kjøkkenet i forbindelse med at det ble flyttet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har 8 parkeringsplasser med tilhørende el-billadere. Disse er ikke direkte knyttet til min leilighet.

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: Tilstandsrapport gjennomført av takstmann fra Tyder AS i 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport gjennomført av takstmann fra Tyder AS i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

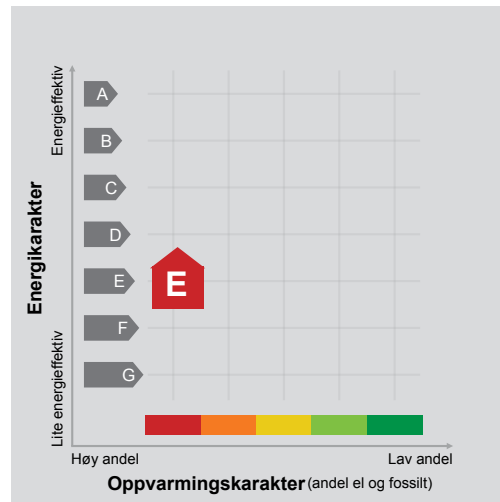
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 29-0099/26



Adresse	Grimstadgata 30P
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80543778
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-206932
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0099/26 . Vår ref.: 5543-1-099

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Bjølsenborgen
Organisasjonsnr: 967763179
Andelseier: Behncke, Andreas Valentin
Medeier:
Leilighetsnummer: 099
Adresse: Grimstadgata 30 P, 0464 OSLO
Andelsnummer: 99
Gnr. 221
Bnr. 74
Borettsinnskudd: Kr. 1 750,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6650107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapet har 12 parkeringsplasser til utleie. Ventelister hos styret, som administrerer ordningen. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Leie av plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

Borettslagets hjemmeside: <http://www.bborgen.no>

Borettslaget står på festet tomt. Festetiden er 80 år fra 15.04.84. Feste kontrakt innhentes hos kartverket. Festeavgift er KPI justert og ny årlig festeavgift 2023 blir kr 388 114,-.

Borettslaget har fått innvilget lån kr 3 000 000 til sykkelkur. Lånet forvennes utbetalt og fordelt i mai 2025

Borettslaget er oppført i Byantikvarens i Oslo kommune sin gule liste. Selskapet har to Bruksnummere, B.nr: 106 - Kongsvingergata, B.nr: 74 - Grimstadgata. Melding om salg/forkjøpsrett sendes:

borettslaget.bjolsenborgen@gmail.com med kopi til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208108921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	11 475 723,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208151673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 452 251,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208436112
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	3 460 679,00
Innfrielsesdato:	30.04.2055
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: 4 419,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	91,00	
Felleskostnader	4 328,00	

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:	207,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 731,-
Annen formue:	45 936,-
Gjeld:	212 049,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208108921
Restsaldo:	116 119,40
Kapitalkostnader:	982,47
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208151673
Restsaldo:	15 354,73
Kapitalkostnader:	87,77
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208436112
Restsaldo:	36 590,00
Kapitalkostnader:	200,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 168 064,13,-, 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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Robin Erik Udéhn, e-post: borettslaget.bjolsenborg@gmail.com

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

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.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.725,- inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5543
BORETTLAGET BJØLSENBORGEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:30, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

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

Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5543 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning i styrehonoraret da det ikke har blitt justert på lenge. Økt arbeidsmengde og generell lønnsvekst tilsier en oppdatering for å reflektere dagens nivå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robin Erik Udéhn

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Karine Gullvik
- Ingunn Viken Taksdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lau Harpviken

Vedlegg

1. 5543Valgkomiteens innstilling2025.docx.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret står for den daglige driften av Borettslaget Bjølsenborgen. Dette inkluderer rutinemessig oppfølging av renholdere, vaktmestere og gartnere, samt andre som engasjeres til oppgaver for borettslaget. Styret håndterer også administrasjon i forbindelse med eiendomsmeglere og OBOS ved kjøp og salg av leiligheter, samt søknader om bruksoverlating. I tillegg administrerer styret vaskeriene i oppgangene G og M, parkeringsplassene i borettslaget, og følger opp henvendelser fra beboere om ulike saker.

Styret har sørget for utplanting av blomsterbed, lusing, vanning og generelt stell av grøntområder. Norsk Brannvern har inspisert fellesarealene og kontrollert brannvernutstyr i hver enkelt leilighet. I løpet av året har styret også håndtert flere forsikringssaker, med en merkbar økning i antall saker.

Det er gjennomført to dugnader med svært godt oppmøte. Styret takker alle som deltok!

I inneværende periode har styret hatt 10 ordinære styremøter, samt et ekstraordinært årsmøte hvor sykkelskuret ble behandlet. I tillegg har styret hatt møter med leverandører og gjennomført befaringer med vaktmester og håndverkere.

Styret har levert et positivt resultat, men med et budsjettunderskudd – i stor grad grunnet prosjekteringen av sykkelstur.

Viktige saker i 2024

- To pallekarmer ble satt ut i bakgården, hvor det ble plantet grønnsaker og urter. Dette ble svært godt mottatt av beboerne, og har ført til at en egen hagegruppe nå er etablert.
- Styret har innhentet tilbud og prosjektert sykkelstur sammen med arkitekt. Et ekstraordinært årsmøte ble avholdt angående dette (les mer under *Oppfølging av vedtak*).
- En støvfelle og ny avlufting for tørketrommel er installert i oppgang G på grunn av støy og lukt.
- I desember ble juletreet tent i bakgården, med nytt lys i flaggstangen og musikk fra Bjølsen skolekorps. Styret serverte gløgg og pepperkaker.
- Styret har jobbet med utredning av mulig kjellerutbygging (les mer under *Oppfølging av vedtak*).
- Begge buene har blitt malt på nytt grunnet mye tagging og graffiti.
- Det er forhandlet med nytt renholdsfirma, noe som har ført til lavere pris og vask hver uke i stedet for annenhver.
- Rundt vinduene til Lady and Lord har blitt isolert etter klager om dårlig isolasjon.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024

Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal

I tråd med vedtak fra generalforsamlingen i 2024 har styret undersøkt muligheten for å utvide leilighetene i første etasje ved å bygge ned i kjelleren. Det har i den forbindelse blitt gjennomført:

- Møte med Byantikvaren for å vurdere byggets status og eventuelle føringer
- Befaring med prosjektleder fra OBOS Prosjekt
- Utarbeidelse av befaringsnotat med vurdering av tekniske forhold

OBOS prosjekt konkluderer i sitt notat med at det er teknisk mulig å etablere utvidelser i kjeller, men at det forutsetter betydelige tiltak for å sikre blant annet drenering, fuktsikring, ventilasjon og brannsikkerhet. Styret anser med dette at mandatet fra generalforsamlingen er oppfylt.

Sykkelskur

Styret har jobbet aktivt med å få godkjenning fra alle relevante instanser, inkludert Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Følgende tiltak er gjennomført i tråd med tidligere vedtak:

- Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten
- Møte og godkjenning fra Byantikvaren
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten
- Søknad og godkjenning av geoteknisk vurdering fra DMR Miljøteknikk
- Søknad og godkjenning av overvannsplan fra Ingenia AS
- Innhenting av tilbud fra tre entreprenører
- Utrekning av økte felleskostnader ved låneopptak
- Rammetillatelse er godkjent

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i august, hvor det ble vedtatt et låneopptak med 2/3 flertall, selv om beløpet var høyere enn tidligere estimert.

Med støtte fra OBOS Prosjekt har styret hatt møter med entreprenører og besluttet å gå videre med tilbudet fra firmaet 90 Grader, som var det rimeligste av de tre. Byggingen av sykkelkur starter 1. april 2025 og forventes å ta tre måneder før det er ferdigstilt.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenttjenester i forbindelse med sykkel bodene, vaktmestertjenester, men også avskrivninger (kostnader som er tatt tidligere år.)

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes låneopptak som ble gjort etter at budsjettet for 2024 var gjort, og derfor ble ikke den lånekostnaden med i budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 032 529.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 110 336	453 321
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		307 489	-862 263
Tilbakeføring av avskrivning	15	170 407	170 407
Tillegg for nye langsiktige lån		0	14 431 366
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-555 703	-13 082 495
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-77 807	657 015
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 032 529	1 110 335

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 181 010	1 622 320
Kortsiktig gjeld	-148 481	-511 985
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 032 529	1 110 335

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 785 658	4 588 866	4 785 000	4 969 620
Vaskeri		0	3 634	5 000	5 000
Ladeinntekter EL-bil		3 926	3 081	4 000	4 000
Andre inntekter	3	72 695	67 300	38 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 862 279	4 662 881	4 832 000	5 016 620
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-170 407	-170 407	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 688	-14 390	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-173 846	-165 326	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-188 884	-230 479	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-324 709	-1 786 173	-636 000	-638 000
Forsikringer		-372 144	-324 600	-344 000	-413 000
Festeavgift		-440 449	-397 749	-400 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-901 861	-777 620	-889 000	-1 011 000
Energi/fyring	10	-61 396	-54 685	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 502	-325 018	-320 000	-333 000
Andre driftskostnader	11	-550 066	-417 359	-390 000	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 767 150	-4 892 007	-3 484 000	-3 712 000
DRIFTSRESULTAT		1 095 128	-229 125	1 348 000	1 304 620
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 252	10 632	0	0
Finanskostnader	13	-801 892	-643 770	-699 000	-772 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-787 640	-633 138	-699 000	-772 000
ÅRSRESULTAT		307 489	-862 263	649 000	532 620
Overføringer:					
Udekket tap		0	-862 263		
Reduksjon udekket tap		307 489	0		

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	889 859	889 859
Andre varige driftsmidler	15	681 629	852 035
SUM ANLEGGSMIDLER		1 571 488	1 741 894
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 490	19 885
Forskuddsbetalte kostnader		32 494	31 124
Andre kortsiktige fordringer	16	19 585	0
Driftskonto OBOS-banken		854 992	1 331 528
Sparekonto OBOS-banken		248 449	239 783
SUM OMLØPSMIDLER		1 181 010	1 622 320
SUM EIENDELER		2 752 497	3 364 215
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	17	-11 162 505	-11 469 994
SUM EGENKAPITAL		-11 152 205	-11 459 694
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 578 871	14 134 574
Borettsinnskudd	19	177 350	177 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 756 221	14 311 924
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 249	51 258
Leverandørgjeld		58 936	358 052
Påløpte renter		4 296	70 001
Annen kortsiktig gjeld		0	32 674
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 481	511 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 752 497	3 364 215
Pantstillelse	20	16 677 350	16 677 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Robin Erik Udéhn /s/

Lars Trandum Arnegaard /s/

Marco Italo Somenzi /s/

Ida Karine Gullvik /s/

Hedda Kristine Backe Kristensen /s/

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 KLASIFISERING 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 598 018
Trappevask	110 201
Parkering	72 000
Vedlikehold	2 328
Eiendomsskatt 1.kvartal	3 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 785 658

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avklaring forkjøpsrett	50 910
Nøkler	2 200
Vaskeri	19 585
SUM ANDRE INNTEKTER	72 695

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 122, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 663
OBOS Prosjekt AS	-65 637
Arkitektkontoret Lene Frank AS	-59 719
Andre konsulenthonorarer	-45 865
SUM KONSULENTHONORAR	-188 884

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 961
Drift/vedlikehold VVS	-11 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 827
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 054
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 669
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-8 403
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 709

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 337
Vann- og avløpsavgift	-566 310
Feieavgift	-18 496
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-901 861

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 396
SUM ENERGI / FYRING	-61 396

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 190
Håndverktøy	-827
Lyspærer og sikringer	-2 925
Vaktmestertjenester	-302 084
Renhold ved firmaer	-137 144
Snørydding	-19 838
Andre fremmede tjenester	-10 736
Trykksaker	-2 486
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 122
Andre kontorkostnader	-1 845
Telefon u/mva	-3 525
Bank- og kortgebyr	-4 142
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-7 204
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-550 066

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 270
SUM FINANSINNTEKTER	14 252

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-801 892
SUM FINANSKOSTNADER	-801 892

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	889 859
SUM BYGNINGER	889 859

Gnr.221/bnr.74 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1984.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskerianlegg		
Kostpris	1	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	1 141 727	
Avskrevet tidligere	-289 693	
Avskrevet i år	-170 407	
		681 627
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		681 629
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-170 407

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	19 585
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 585

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-12 931 366	
Nedbetalt tidligere	295 330	
Nedbetalt i år	534 600	
		-12 101 436

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 462	
Nedbetalt i år	21 103	
		-1 477 435

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 578 871
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-177 350
SUM BORETTSINNSKUDD	-177 350

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 350
Pantelån	13 578 871
TOTALT	13 756 221

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	889 859
TOTALT	889 859

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har bestått av Marte Persdatter Tangvik og Pål Wilter Skedsmo. Det har vært lagt ut melding på VIBBO med oppfordring om å melde seg som kandidat til styret. Valgkomiteen har også vært i kontakt med styret og snakket med andre andelseiere.

Innstillingen er:

Styreleder (2år): Robin Erik Udéhn, oppgang K (gjenvalg). Har sittet i styret siden 2020, og vært styreleder siden 2023.

Styremedlem (2 år): Ida Karine Gullvik, oppgang K (gjenvalg). Har sittet i styret siden 2023.

Styremedlem (2 år): Ingunn Viken Taksdal, oppgang E. Ny i styret.

Varamedlem (1 år): Lau Harpviken, oppgang G (gjenvalg)

Oslo, 28. mars 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 5543 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Organisasjonsnummer: 967763179

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:30, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Fører protokoll Asger Tannum og vitne Marg

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning i styrehonoraret da det ikke har blitt justert på lenge. Økt arbeidsmengde og generell lønnsvekst tilsier en oppdatering for å reflektere dagens nivå.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 230.000

 Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Robin Erik Udéhn

Følgende stilte til valg:

Robin Erik Udéhn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ida Karine Gullvik

Ingunn Viken Taksdal

Følgende stilte til valg:

Ida Karine Gullvik

Ingunn Viken Taksdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lau Harpviken

Følgende stilte til valg:

Lau Harpviken

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kastriot Lluka

Pål Skedsmo

Følgende stilte til valg:

Kastriot Lluka

Pål Skedsmo

HUSORDEN FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Vedtatt på generalforsamling 07. mai 2002

Sist endret på generalforsamling 19. april 2018

1. Denne husorden gjelder for alle andelseiere og beboere i Borettslaget Bjølsenborgen, samt alle framleiere på samme sted. Alle beboere må vise tilbørlig hensyn ovenfor borettslagets eiendom og de øvrige beboere.

Styret kan gi midlertidige bestemmelser utover denne husorden.

2. **Orden:**

Gårdsplassen, veier og portrom må holdes fri for uvedkommende gjenstander.

Parkering av motorkjøretøyer i gården er forbudt uten særlig tillatelse fra styret. Inn- og utkjøring i gården er bare tillatt for av- og pålessing. Ulovlig parkering medfører borttauing uten forvarsel, og belastes eier av motorkjøretøy.

Gårdens beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Det er forbudt å legge eller kaste ut mat til fuglene.

Tømming i søppelkassene skal skje før kl. 22:30. Ingenting må legges utenfor kassene.

Renholdsverkets retningslinjer for kildesortering skal følges. Unødig opphold i søppelskurene er ikke tillatt.

3. **Ro:**

Unødig støy skal alltid unngås av hensyn til naboene. Etter kl. 23:00 skal det være helt stille i borettslaget. Eventuelle Fester varsles med nabovarsel. TV, radio og musikkanlegg må ikke benyttes slik at naboer forstyrres. Vis også hensyn ved bruk av musikkinstrumenter.

4. **Fellesarealer:**

Vaskerier og ruller:

Vaskerier og ruller må bare benyttes på hverdager mellom kl. 08:00 og 22:00, på lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00. Søndag fra 12:00 til 18:00.

Vasketider må overholdes. Fastsatte vasketider som ikke er benyttet innen en halv time, kan benyttes av andre.

Vaskeriet rengjøres etter bruk, og alt avfall må fjernes.

Brukerne er ansvarlig for uaktsom beskadigelse av maskiner og redskap.

Enhver mangel eller skade skal straks meldes til styret.

Oppganger:

I trappen må det ikke oppbevares gjenstander av noen art.

Det er tillatt å sette barnevogner i oppgangen, så lenge det ikke er til hinder for naboer.

Husgeråd med mer må ikke plasseres utenfor kjeller- og lofts-boder.

Inngangsdører, kjeller- og lofts-dører skal holdes låst. Lys skal slukkes i kjeller og på loft.

Sykkelparkering:

Sykkelparkering skal kun foregå på de tilrettelagte plassene.

Opphold i ganger med mer:

Barn skal ikke oppholde seg eller leke i trappeoppgangene.

Barn bør ikke oppholde seg alene i kjellere eller på loft.

Det er forbudt å gå på taket. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer inklusive felles balkonger.

5. Leilighetene med mer:**Antenner:**

Private antenner må ikke settes opp.

Oppvarming:

Andelseierne må i den kalde årstiden sikre at leilighetene holdes oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Andelseier er ansvarlig for at rørledningene ikke tilstoppes.

Erstatningsansvar:

Andelseierne er erstatningsansvarlige etter alminnelige erstatningsregler for skade som voldes på eiendommen.

Vedlikeholdsplikt:

Andelseier har vedlikeholdsplikt i egen leilighet, og skal holde leiligheten i forsvarlig stand. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for feil/skader som oppstår grunnet mislighold av vedlikeholdsplikten. Andelseier bes spesielt om å sørge for at varmtvannsbereder og apparater med vanntilførsel er i forsvarlig stand og sikret mot lekkasje, samt at eget elektrisk anlegg er i henhold til lovpålagte forskrifter og normer.

Bruk:

Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det skaper ubehageligheter for andre beboere eller skader gårdens omdømme.

Andelseierne må sørge for at

røyking i leiligheten ikke er til sjenanse i fellesarealer eller i andre leiligheter.

Gass:

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller på loft, ei heller i bodene. Eventuelle gassbeholdere må oppbevares i den enkelte leilighet.

Bruk av åpen ild på loft og kjeller er forbudt.

Husdyr:

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette er videre beskrevet i vedtektene.

Byggetekniske forandringer:

Byggetekniske forandringer i leilighet, herunder spesielle elektriske installasjoner, må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Eksempler på slike gis i listen nedenfor.

- Stigeledninger har kapasitet på 32A fil hver beboer. Dersom man ønsker å legge inn mer, må styret søkes. Generelt vil styret måtte ha en restriktiv holdning pga kapasiteten på ledningene.
- Montering av bad- eller kjøkkenvifte med avsug i luftekanaler er ikke tillatt
- Riving og gjennomslag gjennom vegger må søkes styret
- Ved installering av nytt ildsted skal feiervesenet kontrollere og godkjenne dette. Kopi av godkjenning fra feiervesenet sendes styret

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

§ 1 Formål:

Borettslaget Bjølsenborgen er et andelslag med formål å drive eiendommen Grimstadg. 30 og Kongsvingerg. 9. Videre har laget som formål å delta i, organisere og forvalte tiltak som har sammenheng med andelsenes bointeresser. Lagets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Andelene:

Der er like mange andeler som tallet av leiligheter og forretningslokaler i disse eiendommene. Størrelsen av andelene er kr. 100,-. Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie mer enn 1 -- en -- andel.

I forhold til laget kan andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten ikke bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv. Dersom en sameier ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, jf borettslagsloven kap 5 II.

En boeier kan kjøpe horisontalt tilstøtende leilighet i samme oppgang i den hensikt å slå sammen begge leilighetene til en leilighet samt slå sammen begge andelene til en andel. Styret fastsetter retningslinjer for ordningen.

§ 3 Andelsbrev:

Hver andelseier får utlevert et nummerert andelsbrev tydende på sitt navn, som samtidig angir hvilken leilighet eller forretningslokale hans andel gir borettslag til og størrelsen av det borettslagsinnskudd som er betalt for denne. Brevet skal undertegnes av to av styrets medlemmer.

Andelsbrev kan ikke selges eller pantsettes uten i forbindelse med innskuddet.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Ved siden av andelsbrevet får enhver andelseier utstedt borettsbevis i form av en rentefri delobligasjon i lagets eiendommer for det beløp som tilsvarte andelsinnskuddet for leiligheten (lokalet) i det opprinnelige Andelslaget Bjølsenborgen.

For summen av delobligasjonene skal det i hver av eiendommene utstedes en fellesobligasjon, som tinglyses til sikkerhet for innskuddet med pant i vedkommende eiendom etter de faste pantelåneene for denne.

Andelsbrev og delobligasjon skal deponeres mot kvittering fra forretningsførerens som sikkerhet for vedkommende boretthavers riktige betaling av fellesutgifter i hans egenskap av å være andelseier.

§ 4 Overlating av bruk:

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inn til tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 5 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 6 Forkjøpsrett:

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tre dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Dersom flere vil gjøre forkjøpsretten gjeldende bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter dato for kjøp av sin andel.

§ 7 Andelseiernes bruk av boligen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§ 8 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Andelseier er erstatningsansvarlig etter btl §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 9 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 10 Bygningsmessige arbeider

De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsettling av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene ~~skal godkjennes av styret~~ før byggemelding kan sendes.

§11 Felleskostnader.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§12 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødlig opphold.

§13 Mislighold

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagsloven §5-23.

§ 14 Styret og forretningsfører:

Laget ledes av et styre på 5 medlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere. Styret representerer laget utad og tegner dets navn. 2 styremedlemmer forplikter laget. Den daglige drift ledes av forretningsfører. Styrets honorarer fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15 Styrets virksomhet:

Styret holder møte så ofte det er nødvendig. Styret består av 3 til 6 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens nærmere bestemmelse. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede. Ved stemmeflikhet avgjør styrelederens stemme. Forretningsføreren deltar uten stemmerett i styremøtene og fører protokoll. Denne skal refereres og underskrives av de tilstedeværende.

Styret engasjerer vaktmester, og andre nødvendige funksjonærer, og fastsetter deres godtgjørelse og øvrige vilkår. Styret fastsetter forretningsførers honorar.

§ 16 Generalforsamlingen:

Ordinær generalforsamling holdes årlig innen utgangen av juni.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tiue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen. På generalforsamlingen gir hver andel rett til 1 stemme.

Vedtak om endring i vedtektene kan bare gjøres av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven §7-11 3.ledd.

Andre saker avgjøres med vanlig flertall blant de avgitte stemmene. Framlegg som ikke får mer enn halvparten av de avgitte stemmene blir forkastet.

Generalforsamlingen velger styret. Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen, således at det tilstrebes at det annet hvert år uttrer 1-3 medlemmer, nærmere bestemt tilnærmet halve styret. Generalforsamlingen velger styrets leder blant styrets medlemmer ved særskilt valg.

Andelseierne plikter å motta valg til tillitsverv, dog kan de nekte gjenvalg for like lang tid som de har fungert. Et styremedlem har imidlertid rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det.

Forretningsføreren er møtets sekretær og fører protokoll over forhandlingene. Denne skal undertegnes av to andelseiere som velges av generalforsamlingen.

§ 17 Dagsorden for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen velger selv sin møteleder.

På ordinær generalforsamling behandles:

1. konstituering
2. godkjenning av styrets årsberetning
3. godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. valg av styremedlemmer
5. Godtgjørelser
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 18 Revisor:

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 19 Husdyrhold:

Dyrehold må følge bestemmelsene i politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er saklig begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.

Hunder og eventuelle dyr må ikke oppholde seg unødig på borettslagets fellesareal, herunder gårdsrom og oppganger.

Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Luffing av hund skal ikke foregå i gårdsrommet.

§ 20 Forholdet til borettslovene:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.



ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Lilleakerveien 34A
0284 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202450338 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Maren Sofie Duesund	Dato: 03.09.2025
Adresse:	GRIMSTADGATA 30P	Eiendom:	221/74/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN	Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Grimstadgata 30 P

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre sykkelboder, riving av eksisterende boder, mottatt 20.08.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202450338			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Riveplan	2202-002	12.12.2023	1/29
Utomhusplan	2202-004	18.07.2025	10/9
Situasjonsplan	2202-004	19.07.2025	10/10
Sykkelbod øst	2202-01	26.03.2025	10/11
Sykkelbod vest	2202-01	26.03.2025	10/12
Sykkelbod sør	2202-02	26.03.2025	10/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 30.07.2025.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS
Oberst Rodes vei 1
1152 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202308060 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Bård Søråas Pettersen	Dato: 27.11.2023
Adresse:	GRIMSTADGATA 30 OG KONGSVINGERGATA 9	Eiendom:	221/74/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN	Søker:	Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Grimstadgata 30 og Kongsvingergata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av inngangsdører, mottatt 24.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308060			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		25.04.2023	1/9
Fasade nordvest og nordøst	A-393	25.04.2023	1/13
Fasade sørøst og sørvest	A-392	25.04.2023	1/14
Fasade nordøst og sørøst	A-391	25.04.2023	1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre [nettsider](#).



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Bård Søråas Pettersen - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN, V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb. 6666 St Olavs plass,
0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Land AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dato: 02.08.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200914609-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ivar Fossåskaret

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30 - KONGSVINGERGATA 9	Eiendom:	221/106/0/0
Tiltakshaver:	Bjølseborgen borettslag	Adresse:	Kongsvingergata 9/Grimstadgata 30, 0464 OSLO
Søker:	Thomas Land AS	Adresse:	Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 - KONGSVINGERGATA 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.08.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Bjølseborgen borettslag, Kongsvingergata 9/Grimstadgata 30, 0464 OSLO, martinmyklebust@yahoo.no

**OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN**

Herslebogate 19^{XB} • 00 30 40

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matrik. nr.) (Adresse)	Orinstadgate 30	Journalnr.	86/2805
Arbeidets og bygningens art	Passedørføringsring	Innlevert	5.6.76
Byggherre	Bjølseborgen Brl. v/M.F. Nygård, Kr.Augustegt. 5, 0164 Oslo 1		
Anmelder	Ark. Anders Eekholt, Pilstredet 17, 0164 Oslo 1		

BH/EK.

Oslo, den **29. juli 1986**

Seknad om byggetillatelse med tegning nr. **1, 2, 3** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ B'. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☐ H. |
| ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. gjennpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, leper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

**Sven Sandberg
Overarkitekt**

Bente Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til sakbehandler.

GENERELLE BESTÄTIGUNGEN ☐ **NEIN** ☐ **JA**

- 95

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Horslebogate 19⁴⁰ 11 50 60

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (adressen)	Grimstadgata 30	Journalnr. 79/1551
Arbeids- og byggingens art	Stenging av 2 dører og åpning av en ny, samt flislegging av fasaden	Innlevert 7.5.79
Byggherre	Tor Bastiansen, Grimstadgt. 30, Oslo 4	
Anmelder	II II II II	

IS/HK

Oslo, den 30. mai 1979

Seknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 - approberes i samsvar med bygningsloven
dens vedteider og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen vil i prinsippet ikke motsette seg at søylepartiene
kles med fliser, men det må redegjøres nærmere med
Vedlegg av skisser hvordan detaljene skal løses, f.eks. utførelsen ved
hjørner og vindussmygene.

Prøver av flisene må også fremlegges bygningskontrollen for godkjennelse.
Reklamer og skilting må anmeldes som egne saker.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens
kontor, Roald Amundsens gt. 4.
(Registrering). | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og god-
kjent. |
| ☐ B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge
(Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☒ H. Skisser over detaljer, samt
prøver være innsendt og god-
kjent. |
| ☐ C. melding foreligge fra vevesenet til bygnings-
kontrollen om at veg, vann- og kloakk-spør-
smålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. egenpart av f.iglyst erklæring være innlevert,
påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☐ E. redegørelse for konstruksjoner, med statiske
beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De ber derfor ordne de avkryssede punkter så
tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Ojerstad

I. Sundve

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo til anskrivninger.

**Stenging av 2 dører og åpning av en ny,
samt fliselegging av fasaden.**

Arbeidssted	Møte nr.	Lnr.
Grimstadgt. 30		79/1551

Byggherre

Tor Baatiansen,
Grimstadgt. 30,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Murm. Bjørn Knutzen,
Lundeveien 9 A,

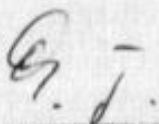
Oslo 5.

OT/TL
Dato

9. februar 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør
G. Torp

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

Arbeidssted	Grinstadgata 30	Journalnr.	68/2104	Tegn. nr.	xixxxx 4-5-6.
Arbeidsart	Reparasjon og heving av tak	Innlevert	26.7.68		
Bygningens art					
Byggherre	Bjølserborgen Borettslag, v/adv. Leif E.A. Michelsen Storgata 12, Oslo 1				
Byggemelder	Tømmermester Torstein Haugen, Freidigveien 1, Nordstrandshøgda				

Date

30. august 1968. IB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

**Ventilasjon av tak må utføres slik at slagregn og sne ikke driver inn på konstruksjonen.
Loftsrom bibeholdes som før reparasjonen.**

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen.
Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeldyrvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

**A. Gjerstad
bem.**

I. Bue

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeids art

Reparasjon og heving av tak.

Arbeidssted

Grimstadgt. 30.

Matr.nr.

Lnr.

68/2104

☐ Byggherre

**BJØLSENBORGEN BORETTSLAG
v/Adv.Leif E.A.Michelsen
Storgt. 12
OSLO-1.**

☐ Ansvarshavende

**Tømmermester TORSTEIN HAUGEN
Freidigveien 1
NORDSTRANDHØGDA.**

Dato

20. desember 1968.

KR/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.


Kaare Rugebo.

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

Grimstadgt. 30

Inr. 421/1931

Väningshus

*Ansøddes
regulering*



7

Ekspedisjons-Dokument

angående *varingskies*
på matr.-nr. *30 Grimsbødyngen*

Innlevert *18 mars 1931*

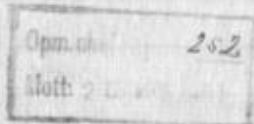
Attestert Ferdig attestert *5/2-34*

Duplicat med brandskriver

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

✓ Oslo den *19 mars 1931*

A. Billand



252/31 Oversendes hr. reguleringschefen.

Målebrev over grunnen er ikke utferdiget. Det anvendte matr.nr.
er oppgitt herfra.

Oslo opmålingsvesen 21 mars 1931.

Nierasthus

H. H. Wang

W. H. H.!

2

411
31 PH/O



Grimstadgaten 30

Oversendes herr vannverkschefen.

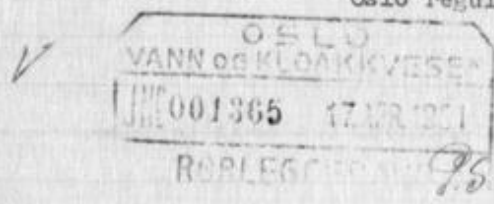
Regulerings- og byggelinjer i overensstemmelse med den av reguleringsrådet 10/3 31. vedtatte nye plan for strøket er inntegnet på bl. 1 med rødt. Planen er ennå ikke approbert av bystyret og departementet.

Grimstadgaten er regulert i 15,7 m. bredde. Kongsvingergaten er regulert i 19,0 m. bredde inklusive en 8,4 m. bred beplantet stripe. Mogaten er regulert i 10,0 m. bredde med 10,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden. Der er pålagt innre byggelinje i 13,0 m. avstand fra byggelinjen mot gaten.

Grimstadgaten skal ved nordsiden av Mogatens østre del ligge på kote 73,7 og stige herfra etter midtlinjen mot nord med 1:50 til kote 75,4 ved Kongsvingergatens østside. Fortågstigning 10 cm. Kongsvingergaten skal ved Grimstadgatens vestsida ligge på kote 75,6 og stige herfra mot vest med ca. 1:67,0 til kote 76,68 ved Kristianssandsgatens midtlinje. Fortågstigning 9 cm. Mogaten skal ved Grimstadgatens vestsida ligge på kote 73,6 og stige herfra etter midtlinjen mot vest med 1:52,6 til kote 75,1 ved Kristianssandsgatens østside. Fortågstigning 6 cm. Kfr. blå tall på bl. 1.

Der vedlegges et eksemplar av byggevedtekter for strøket fastsatt av reguleringsrådet 10/3 1931. Disse vedtekter er ennå ikke approbert av bystyret og departementet.

Oslo reguleringsvesen den 15/4 1931.



Handwritten signature

Handwritten signature

J.nr. 136/1931. Matr.nr. 30 Grimstadgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Planene mangler det fornødne snitt lange uttrekkkloakken.

saken
Måf sådant inkommer bes/tilbakesendit hertil til fornyet behandling.

Oslo vann- og kloakkvesen den 7. mai 1931.

Bygn. ch. Y 21/31
moka. 9-MAJ 1931

Arnt Asker

Bl. 16. Mandatet ^{skrevet} ~~for~~ ^{er} ~~et~~

Sverre Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 9/5 31

Skullerud

Ad: 30 Grimstadgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Area må anlegges som vist med rødt på bl. 2 og 6.

Gulvene i butikkene må utføres med stubbeloft og tørr fyll eller på annen av helserådet godkjent måte, så de yder full beskyttelse mot kulde. De må få ventilert luftrum under. Butikkens bruk må anmeldes. Lagerrummet må ventileres. Det må ikke brukes til varig opphold. Gulvene i rummene over portrumskjørselen må utføres så de yder full beskyttelse mot kulde. Balkongenes innvendige bredde må ikke gjøres mere enn 0.60 m.

Trapphøusene må ventileres øverst. Dampavtrekkene må overalt anbringes rett over komfyrene. Samtlige entreer og haller m.v. må få tilstrekkelig lys og ventilasjon. Kottene må ventileres.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C.rummene må skaffes frisklufttilførsel.

Bygn. chefens l.nr.:

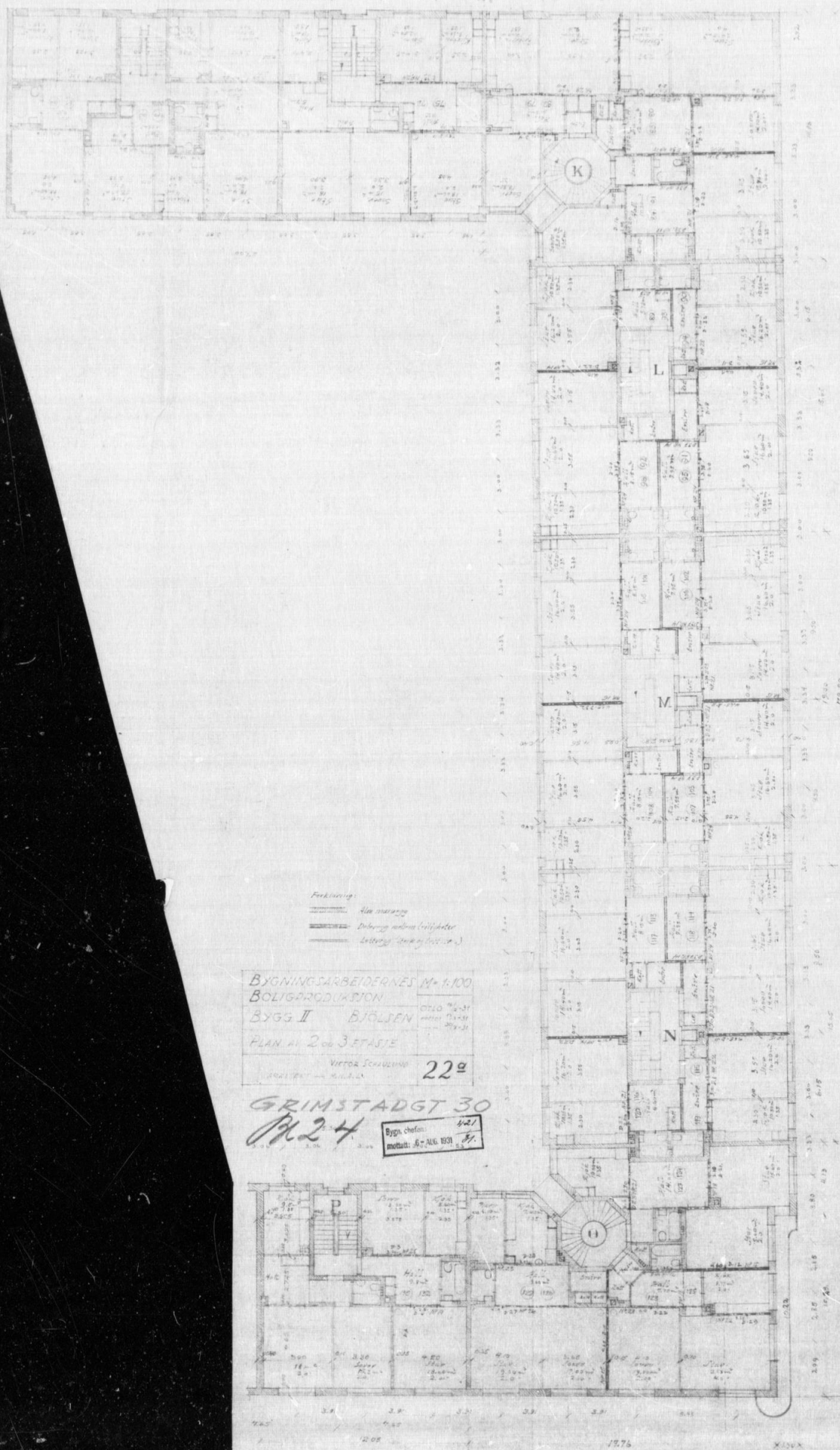
mottatt: 22 MAJ 1931 ✓

Bygningslovens bestemmelser må forevrig følges.-

Oslo helseråd, den 20 mai 1931.

Odd Sundt

Sigurd Søy



Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 verddivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienn 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Grimstadgata 30P 0464 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 74 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 besøkt 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



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.

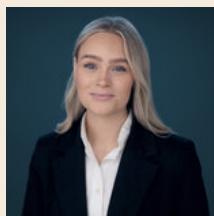
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov

l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612