NORDVIK

Larviksgata 4

1 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Larviksgata 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
126	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig og sjelden 2-roms med flott terrasse på hele 20 m².
Vinduer fra 2020. Attraktiv beligenhet i rolig blindgate

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**5 960 672,-**
Fellesgjeld	**301 037,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 581,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL LARVIKSGATA 4!
En aldeles nydelig 2-roms leilighet med en fantastisk terrasse, som virkelig er høydepunktet med leiligheten. Her kan du flytte rett inn til et velholdt hjem med delikate farger og interiør. Videre er det et moderne kjøkken og bad som gjør dette til et hjem man kan trives i.

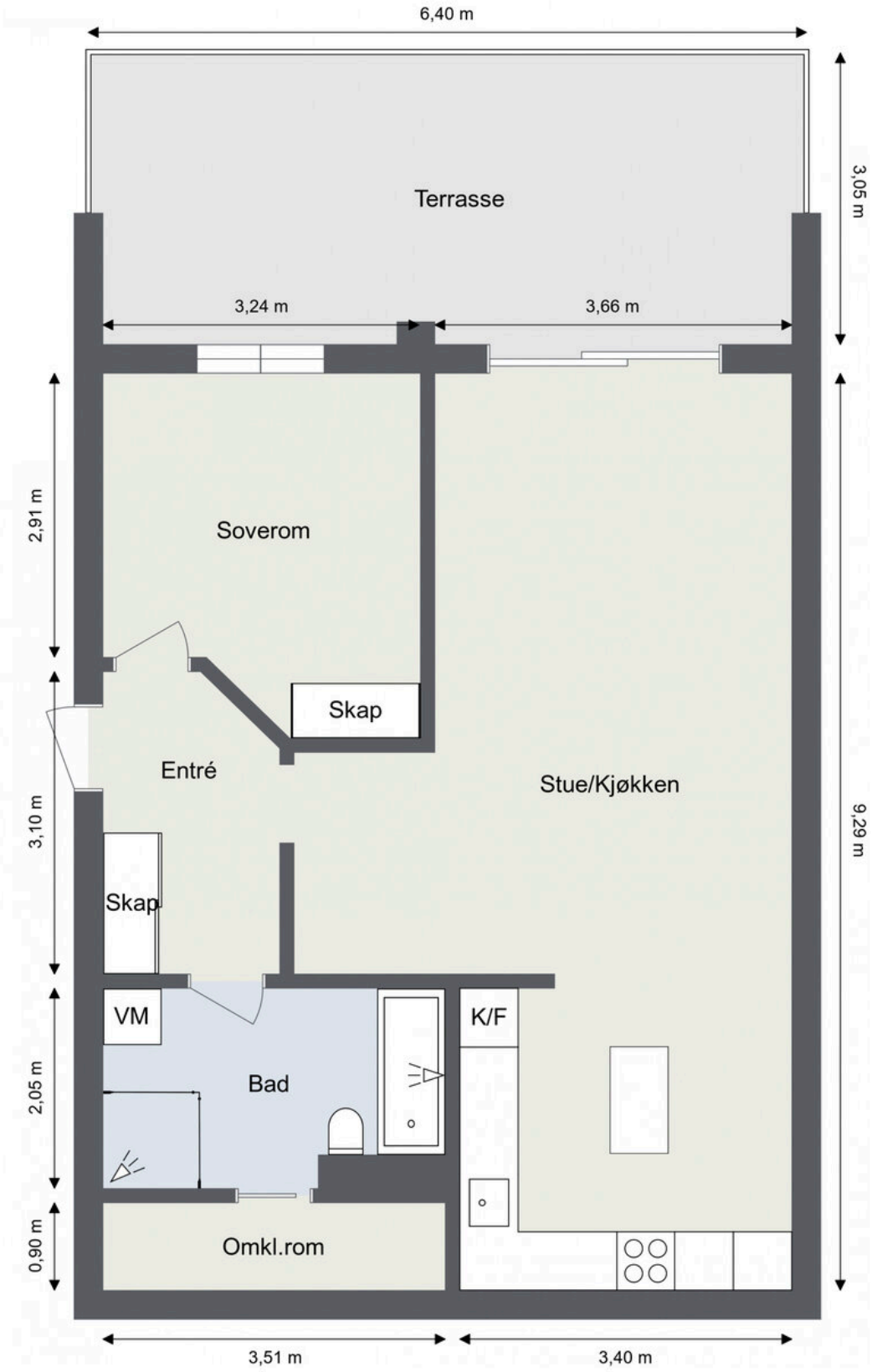
Hele leiligheten vender ut mot en rolig blindgate og ligger i en meget usjenert, høy 1. etg uten innsyn fra gateplan. Beliggenheten er svært attraktiv i umiddelbar nærhet til Bjølsenparken og en rekke andre fasiliteter.

FASILITETER:
Stor terrasse på hele 20 m²
Omkledningsrom
Varmtvann og bredbånd inkl.
Vinduer fra 2020
Kjøkken fra 2015 og bad oppgradert 2017
Mulig garasjeleie etter venteliste (Pt. kort venteliste)
Populært borettslag
Flott bakgård

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 67 kvm

Tyder














PARKERING FÖRBJUDS
























LG
2in1


joker

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0216/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Larviksgata 4, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 21 i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Turtergården Borettslag, org.nr. 951311014

Selgere
Julianne Ugelstad
Claire Mary Mcintyre

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
301 037,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 951 037,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 960 672,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 970 172,- (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
1982

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, omkledningsrom og soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong

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 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, omkledningsrom og soverom.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i 1. etasje på ca. 2 m².

Standard
ENTRÉ
Flott entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det gode muligheter for oppstiling av sko og oppheng av yttertøy. Leiligheten har inngang fra både den hyggelige bakgården og fra Larviksgata. Det er montert dørcallinganlegg som fungerer fra bakgården. Det er også installert en ringeklokke fra Larviksgata, hvor dørcallingen ikke er koblet til.

STUE
Stuen er som resten av leiligheten - malt i en delikat beigefarge, noe som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. På gulvet er det lagt et lekker en-stavs parkettgulv som står i stil. Store vindusflater gir godt med naturlig

lysinnslipp.

TERRASSE
Fantastisk terrasse på ca. 20 kvm. Det er montert belysning og oppvarmingspanel slik at terrassen kan brukes til langt på kveld. Terrassen ligger godt over bakkeplan og har gjerde, slik at det ikke er innsyn fra gaten. I tillegg er Larviksgata meget rolig uten gjennomgangstrafikk. Plass til sittegruppe, solsenger og grill. Selger opplyser om at det er sol fra kl. 10-18 på terrassen om sommeren, forsvinner bak treet mellom kl. 12-14. Noe begrenset sol vinterstid.

KJØKKEN
Moderne og innbydende Ikea-kjøkken.
Kjøkkeninnredningen er fra 2015 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Her er det god plass til et stort spisebord, eller kjøkkenøy om man skulle ønske ekstra benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er montert kullfilterventilator over platetoppen.

BAD
Meget delikat og baderom som er oppgradert i 2017. Da ble det lagt stilige nye fliser, smøremembran og innredning. Badet er opprinnelig fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter, setrvant i helstøpt plate og veggskap med speilfronter. Videre er det dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass samt et innfliset badekar med dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekk med ventil på vegg og luftespalte under dør.

OMKLEDNINGSROM
På innsiden av badet er det en meget praktisk bod med god plass til oppbevaring av klær, støvsuger, strykebrett o.l.

SOVEROM
Stort og flott soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Dette er en leilighet som har godt med oppbevaring. Soverommet ligger - som resten av leiligheten - ut mot rolige Larviksgata.

INNVENDIGE OVERFLATER
- Gulv: Fliser i entré, trestavs parkett i omkledningsrommet og en-stavs parkett for øvrig.
- Vegger: Panel på en vegg i soverommet. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.
- Himling: Pusset og malte overflater. Takhøyde målt til 2,42 m i stue/kjøkken.

Parkering
Det er mulig å leie garasjeplass via styret i Bjølsen garasjesameie, hvor borettslaget er deler i. De har 143 plasser fordelt på 3 garasjeanlegg. Garasjeanleggene ligger i henholdsvis Larviksgata 4, Larviksgata 10 og Kongsberggata 18. Kontakte garasjesameie for informasjon om pris, bjolsengarasje@gmail.com.

Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Garasjesameiet opplyser pr. 16.07 at det er ingen ledige plasser. Det er kort venteliste for vanlig parkeringsplasser, og ca. 10 stk. på venteliste for lading. Kostnaden for leie er 650,- og 950,- pr mnd.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
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
2015: Ny kjøkkeninnredning. Ny en-stavs parkett.
2017: Oppgradert badet.
2020: Nye vinduer og terrassedør, i regi av borettslaget.
2024: Installert solcellepanel på taket, i regi av borettslaget.
2025: Ny entrédør, 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 det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av M-TEK Reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av M-TEK Reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og installert solcellepaneler i 2024. Utført av Nordtekk.

Skiftet terrassebord i 2016. Utført av Lofthus Eindom AS. Skiftet ytterdør, utført av DVS i 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i 2024, utført av styret i borettslaget.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
- Ja, reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017. Utført av M-TEK.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja, tett sluk på badet som ble oppdaget på grunn av av dårlig drenasje i dusjen, en hårball ble fisket ut av rørlegger, anbefalt å bruke avløpsåpner noen gang i året. Kun skjedd en gang, ingen varige skader.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra 2017. Reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017. Utført av M-TEK.

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?
- Ja, felles vaskerom skal gjøres om til hobbyrom, uten påvirkning av felleskostnader.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
- Samsvarserklæring signert og datert 09.06.2013 er fremvist for følgende arbeider: Ny innmat i sikringsskapet.
- Samsvarserklæring signert og datert 23.01.2013 er fremvist for følgende arbeider: "Se faktura" (faktura ikke fremvist).
- Samsvarserklæring signert og datert 09.07.2009 er fremvist for følgende arbeider: Montering av nye taklamper i stue og entré. Ny 4-veis stikk i stue.
- Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 2008.

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 i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.
- Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2020.
- Entrédør i brannklasse B 30 med 38 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom
- Dokumentasjon våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Sanitærutstyr bad - klosett:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Teknisk anlegg
- Vann- og avløpsrør - kjøkken
Vurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.
Årsak: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper eller fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk og derfor gitt TG 2.

Konsekvens: Uten plugget varerør vil eventuelle lekkasjer i ledningsnettet renne ut i kjøkkenet. Forholdene kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

- Ventilasjon:
Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet mangler dette fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
To kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn følger med.
Vaskemaskin følger ikke med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Energimerking på boligen er D
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Boligen har mekanisk avtrekk med ventil fra bad og omkledningsrommet. Friskluft via spalteventiler i vindu/terrassedør.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 342 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 581,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader pr. 09.07.26 utgjør 5 581,- pr md.
Herav:
- Felleskostnader 3 604,-
- Avdrag felleslån: 212,-
- Renter felleslån: 19,-
- Avdrag felleslån3: 286,-
- Renter felleslån3: 1 331,-
- Tilleggsytelser: Bredbånd: 129,-

Herav: Varmtvann, bredbånd, renter/avdrag felleslån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 673 532,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 694 128,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av kabel-TV og internett i Turtergården borettslag.

Borettslaget

Om borettslaget
Turtergården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951311014
Turtergården Borettslag består av 71 boliger og 3 næringslokaler

Turtergården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

- Borettslagets nettside: https://www.turtergarden.no/
- Vaktmester ved Gamle Oslo Servicesentral
- Borettslaget har fellesrom som kan benyttes av alle beboere eller leies av eksterne så fremt det er ledig, med en kostnad på 500,- pr gang.
- Felles vaskerom gjøres om til felles hobbyrom.

Styrets arbeid
Oppfølging solcellepaneler og strømproduksjon:
Selv om takprosjektet ble avsluttet i 2024, har styret brukt mye tid i 2025–2026 på å rette opp mangler ved solcelleanlegget. Blant annet manglet styring av strøm til varmtvann, overvåking av produksjonen og korrekt nettilkobling. Styret har nå løst det meste, men med begrenset støtte fra Favn (tidligere Selvaag). Det er også avdekket at produksjonen fra anlegget i Bjølsengata 6 feilaktig har vært koblet til Bjølsen Garasjesameie, som dermed har mottatt strøm borettslaget skulle hatt.
Videre tiltak:
- Favn må rette feil i overvåkingssystemet og koble anlegget i Bjølsengata 6 til riktig måler.
- Styret vil beregne kompensasjon fra Bjølsen Garasjesameie for feilkoblingen.
- Det skal gjennomføres full prøvedrift av anlegget.
- Styret vil avklare erstatning med Favn for tapt strøm og kostnader knyttet til oppfølgingen.

Dørprosjekt:
Siden det var penger igjen fra låneopptaket til tak, satte styret i gang prosjekt for utskifting av alle dører mellom leiligheter og oppganger. Noen ytterdører ble også skiftet. Dørprosjektet er nå ferdig, med alle rapporterte avvik lukket av leverandør DVS entreprenør. Beboerne er nå selv ansvarlig for løpende vedlikehold av nye dører.

Radon:
I 2024 ble det utført radonmålinger, og det ble funnet radonforekomster som var over nivået hvor man skal iverksette tiltak, i to leiligheter (begge i Kongsberggata). Dermed ble det iverksatt tiltak, det ble installert radonbrønner. Etter at disse ble igangsatt, ble det utført nye målinger i de aktuelle leilighetene. I begge var radonnivå gått ned til forsvarlig nivå.

Bjølsen garasjesameie:
Det er store vedlikeholdsbehov i garasjesameiet, men det har oppstått uenigheter både om hvem som har ansvar for vedlikehold og om hvordan utgifter skal fordeles. Det viste seg at vedtektene for garasjesameiet ikke var til noe hjelp her, da det ikke er inkludert noe om ansvars- og utgiftsfordelinger. Derfor ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skulle foreslå revisjon av Bjølsen garasjesameies vedtekter. Dette har vært utfordrende arbeid. Vi vil informere mer detaljert om dette på beboermøte rett etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.
- Vedtatt: Tatt til orientering.

Elektroarbeid:
Styret innhentet tilbud og bestilte nye panelovner til alle oppganger. Oppgradering av sikringer til fellesrommet er gjort, for å unngå strømbrudd når både varmeovner og komfyr var i bruk samtidig. Korrigering av alle rapporterte elektroavvik i forbindelse med vår årlige elektrokontroll (NEK- 405 Elektrokontroll) er gjennomført. Det er ryddet opp i ledninger og montert nye lamper i ny sykkelbod.

Møte og befaring med Bymiljøetaten:
Tirsdag 13. mai kom Bymiljøetaten på besøk. De var i gang med forprosjekt for oppgradering av Bergensgata mellom Lisa Kristoffersens plass ned til Advokat Dehlis plass. De skal legge ny fundamentering, og i den forbindelse blir vårt fortau inkludert trapper opp til innganger både til oppganger og til næringslokalene, berørt. Vi har per i dag ikke fått noe info om når arbeid faktisk starter, eller hva slags inngrep de bestemmer seg for. De var her først og fremst for å se hvordan det så ut, her hos oss, for å få forståelse av hvordan vi vil bli berørt av ulike tiltak.

Lekkasjer:
Det har vært flere små og to større, litt mer komplekse, lekkasjer i Turtergården i løpet av 2025. Disse har vært fulgt opp fortløpende, og per april 2026 er alle disse nå løst eller skadeårsak er lokalisert og utbedring er i gang.

Det vil fortsatt være en del arbeid med følgeskader.

Kongsberggata vest veilag:
Arbeid har begynt med etablering av et veilag for Kongsbergata, vest for Bergensgata sammen med Opsahlsgården. Intensjon er blant annet å få på plass fungerende belysning, avtale deling av ansvar for veireparasjon, kontroll av parkeringsplasser inkludert potensial for leie ut noen plasser til bilkollektivtjenester, samt kontroll av tilgang til gata, ved å kunne låse bommen. Arbeidet pågår. Sak kommer opp på Generalforsamling, 12. mai 2026.
- Vedtatt: Styret gis mandat til å fortsette arbeid for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

Vi spurte styret 14.07 om følgende - hvor svaret var NEI på alt.
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere?

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

Kontakt megler eller USBL for ytterligere informasjon.

Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal alle medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 301 037,-pr. 09.07.2026

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

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121012640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Refinans lån
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 09.07.2026: 295 982
Andel av saldo: 4 574
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

Lånenummer: 16368001159, DNB Bank ASA
takrehabilitering og solcellepanel og refinans lån
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 09.07.2026: 25 042 582
Andel av saldo: 296 463
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2058)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 36 200,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på 1 355 913,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på 465 280,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har dugnad to ganger i året, en på våren og en på høsten.

Rengjøring av trapperom og plattinger:
Hver leilighet er ansvarlig for å rengjøre plattingen utenfor egen inngangsdør, samt trappen ned til etasjen under. Vask skal utføres ukentlig, eller oftere dersom trapperommet er tilgriset. Dette ansvaret bortfaller dersom borettslaget har inngått en felles avtale om vask av trapperommene.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92993052

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 606 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Borettslaget har utført radonmåling i 2024. Målingen var under tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter i Larviksgata. Det ble iverksatt tiltak på to leiligheter i Kongsberggata.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral og populær beliggenhet på Bjølsen. Området er et veletablert og barnevennlig boligområde med kort avstand til barnehage, skoler, dagligvarebutikk og parker. Borettslaget har en solrik fellestomt med grøntarealer som er pent opparbeidet med diverse beplantning, busker og trær. Lekeplass, sittegrupper og sykkelparkering på fellestomt.

Bjølsenparken er et av de mest populære rekreasjonsområdene i området, og ligger like ved leilighetene. Parken er et naturlig møtested for både store og små, med lekeplasser, piknikområder og turmuligheter. Akerselva, som renner like i nærheten, tilbyr vakre turmuligheter både oppover mot Maridalen og nedover mot Grünerløkka. Langs elva finner du også badeplasser som Brekkedammen og Stilla, perfekt for varme sommerdager. Voldsløkka, med sine idrettsanlegg, skatepark og grøntområder, ligger også i umiddelbar nærhet og gir gode muligheter for trening og utendørsaktiviteter året rundt.

Bjølsen har et livlig lokalt nærmiljø med et mangfold av spisesteder og kafeer. Nyt ferske bakervarer hos Bjølsen Bakeri, eller ta en kaffepause på Kaffebrenneriet. For en hyggelig lunsj eller middag anbefales Sagene Lunsjbar og Mat & Mer, begge kjent for sin hjemmekoselige atmosfære og smakfulle menyer. Kulturscenen Soria Moria på Torshov er også innen rekkevidde og byr på underholdning i form av konserter, teater og kinoopplevelser.

Dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige tjenester er lett tilgjengelig, og det er kort vei til Storo Storsenter som har over 130 butikker og restauranter, samt treningssenteret Sats. Det er kort vei til Myrens Verksted som byr på treningssenter, klatre park, squash hall og lekeland.

God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med buss nr. 37 og 54 fra Advokat Dehlies plass. Buss nr. 37 tar deg til Nydalen og Helsfyr, mens buss nr. 54 tar deg til Brekkeskogen og lysløypene om vinteren. Buss nr. 20 fra Arendalsgata. På Torshov kan du ta trikken eller buss nr. 30 til Bygdøy. T-bane fra Nydalen eller Storo stasjon. Med T-bane eller buss er man i Nordmarka og Sognsvann på kort tid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men en approbasjon for boligblokk datert i 1978. En approbasjon er en tidligere benyttet betegnelse på bygningsmyndighetenes godkjennelse av byggemelding med betingelser for byggetillatelse.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene

i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2358. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:
Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster
Saksnr: 201719253

Pågående byggesak i området:

Bergensgata 7 - etablering av parkeringsplasser
Saksnr: 2025/20176
I 2016 ble det gitt tilatelse til tiltak for etablering av 3 stk. parkeringsplasser med tilhørende manøvreringsareal på egen eiendom. Søknaden om ferdigattest ble avslått da tiltaket ikke er utført i tråd med tillatelsen. Kord Byggservice (org.nr. 918 453 652) bekrefter at tilbakeføring av tiltak ved Bergensgata 7 er gjennomført i samsvar med tillatelsen av 24.08.2016 og i tråd med kommunens veiledning (30.04.26).

Sarpsborggata 3 B-D - riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus
Saksnr: 2025/19649
Status: Midlertidig brukstillatelse, 09.12.25

Sarpsborggata 3 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Byggesaken er satt i bero
Saksnr: 2025/07056

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/222/21:
21.06.1983 - Dokumentnr: 506813 - Rettighet
Rettighetshaver: Vent A AS
Løpenr: 1178498
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 10 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 2,250
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

15.11.1988 - Dokumentnr: 78984 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.02.1876 - Dokumentnr: 900020 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL BERGENSGT 6 M/FL

09.02.1979 - Dokumentnr: 970231 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Bergensgt.6 og 8.
Bjølsensgt.9, 11 og 13(222-50)
Kongsberggt.1, 3 og 5.
Larviksgt.2.

09.02.1979 - Dokumentnr: 970231 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:50

07.09.1979 - Dokumentnr: 515417 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:200

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 408,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 270,- 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 18. juli 2026

Ansvarlig 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).

Larviksgata 4

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 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 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km

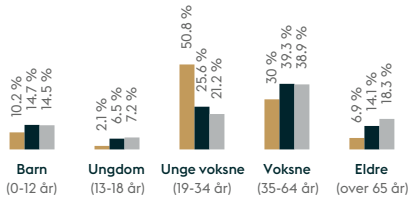
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	2 min 0.1 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (0-5 å... 38 barn	1 min 0.1 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5... 38 barn	1 min 0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsen skole	2 min
Bjølsenparken basketbane	2 min
SATS Sagene	8 min
Myrens Sportssenter	9 min

«Hyggelig og trygt nabolag - føles trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Larviksgata 4, 0468 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 6. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 21. juli 2026
Referanse:	13824

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.	Side 11
Sanitærutstyr bad - klosett Våtrom	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne.	Side 12
Vann- og avløpsrør - kjøkken Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet mangler dette fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstands...	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2015	Ny kjøkkeninnredning. Ny enstavs parkett.
2017	Pusset opp badet (smøremebran, nye fliser og innredning).
2020	Nye vinduer og terrassedør, i regi av borettslaget.
2024	Installert solcellepanel på taket, i regi av borettslaget.
2025	Ny entrédør, i regi av borettslaget.

Konklusjon

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i 1. etasje.
Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1982, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	65	2		20	
Sum	**65**	**2**	**0**	**20**	**0**
Sum BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Entré, Omkledningsrom, Soverom, Stue/kjøkken	Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført 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 tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Julianne Ugelstad
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Julianne Ugelstad

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 222 Bnr: 21
Tomteareal:	3606.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Julianne Ugelstad og Claire Mary Mcintyre
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	19
Aksjeselskap:	Turtergården Borettslag
Organisasjonsnummer:	951311014

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1982

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom

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 besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

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 besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2017 (smøremembran, nye fliser og innredning).

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Skaderapporter og enkelte fakturaer er fremvist. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse:	Sluk og hjelpesluk i plast.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, dusj i innfliset badekar, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Sanitærutstyr bad - klosett*	TG 2
Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad - *Fast inventar bad*	TG 1
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Høyskap og veggskap med speilfronter.

Bad - *Ventilasjon bad*	TG 1
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte under dør.
Vurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bad - *Hulltaking bad*	TG 0
Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da det var tilgang til treverket bak dusjsone gjennom åpning til skyvedøren. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tekniske anlegg

Elektriske 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.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Samsvarserklæring signert og datert 09.06.2013 er fremvist for følgende arbeider: Ny innmat i sikringsskapet. Samsvarserklæring signert og datert 23.01.2013 er fremvist for følgende arbeider: "Se faktura" (faktura ikke fremvist). Samsvarserklæring signert og datert 09.07.2009 er fremvist for følgende arbeider: Montering av nye taklamper i stue og entré. Ny 4-veis stikk i stue. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 2008.
Vurdering:	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 deler av 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.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Røykvarsler er montert i entré.

Varme, ventilasjons, 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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
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.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i omkledningsrommet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i omkledningsrommet.
Tilførsel av vann til leiligheten i kobberrør.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør - kjøkken* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.
Årsak:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper eller fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk og derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Uten plugget varerør vil eventuelle lekkasjer i ledningsnettet renne ut i kjøkkenet. Forholdene kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og omkledningsrommet. Friskluft via spalteventiler i vindu/terrassedør.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet mangler dette fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Vurdering:	Det er stedvis registrert noe slitt treverk.

Antall kvadratmeter
20

Vinduer og ytterdører

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 vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Entrédør i brannklasse B 30 med 38 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2015

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 1

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.

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Innvendig gulv er belagt med fliser i entré, trestavs parkett i omkledningsrommet og enstavs parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Tapet og panel på to vegger i soverommet. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.42 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatt skyvedør til omkledningsrommet.
Glatt dør til badet.
Profilert dør til soverommet.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med speilfronter i entré og soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Arbeid som nevnt under oppgraderinger de siste fem år er ifølge utført i regi av borettslaget, og dokumentasjon er derfor ikke fremvist.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Brannskille mellom boliger og fellesarealer.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	06-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	22-06-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0216/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Larviksgata 4, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Julianne Ugelstad, Claire Mary Mcintyre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. 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: 92993052
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av M-TEK Reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av M-TEK Reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og installert solcellepaneler i 2024. Utført av Nordtekk. Skiftet terrassebord i 2016. Utført av Lofthus Eindom AS. Skiftet ytterdør, utført av DVS i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i 2024, utført av styret i borettslaget.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017. Utført av M-TEK.

---

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?

Ja

Beskriv: Tett sluk på badet som ble oppdaget på grunn av av dårlig dranasje i dusjen, en hårball ble fisket ut av rørlegger, anbefalt å bruke avløpsåpner noen gang i året. Kun skjedd en gang, ingen varige skader.

---

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: Skaderapport fra 2017. Reparasjon av varmekabelfeil, støpt med vannfast betong. Lagt ny smøremembran og nye fliser i 2017. Utført av M-TEK.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Felles vaskerom skal gjøres om til hobbyrom, uten påvirkning av felleskostnader.

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: 29-0216/26

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag		**Vår ref.:**	6/19	**Fødselsdato eier:**	13.11.1987
Larviksgata 4		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1989
0468 OSLO		**Eiere:**	Julianne Ugelstad, Claire Mcintyre		
Organisasjonsnr:	951 311 014	**Andelsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 581**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 604
	Avdrag felleslån	212
	Renter felleslån	19
	Avdrag felleslån 3	286
	Renter felleslån3	1 331
Tilleggsytelser:	Bredbånd	129

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	301 037	Gjeld siste årsoppg.:	304 043
Klient ajourf. lån:	25 338 563,89	Klient gj. s. årsoppg.:	25 568 108

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121012640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 09.07.2026: 295 982
Andel av saldo: 4 574
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

Lånenummer: 16368001159, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 09.07.2026: 25 042 582
Andel av saldo: 296 463
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2058)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ragni Indahl
Adresse:	Kongsberggata 3
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 95150932
E-post:	styret.turtergarden@gmail.com
Webside:	http://www.turtergarden.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag	**Vår ref.:**	6/19	**Fødselsdato eier:**	13.11.1987
Larviksgata 4	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1989
0468 OSLO	**Eiere:**	Julianne Ugelstad, Claire Mcintyre		

Organisasjonsnr: 951 311 014

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	304 043	Andre inntekter:	2 440
Annen formue:	36 200	Utgifter:	16 877		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	98 500
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	222/21		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3606

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92993052

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0101

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOV, Vestbo, M		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

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

Oppvarming: Elektrisk
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

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

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

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag	**Vår ref.:**	6/19	**Fødselsdato eier:**	13.11.1987
Larviksgata 4	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1989
0468 OSLO	**Eiere:**	Julianne Ugelstad, Claire Mcintyre		

Organisasjonsnr: 951 311 014

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

enova

Energiattest



Adresse **Larviksgata 4, 0468 OSLO**	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319407**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80823703**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **173,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 568 kWh**



Larviksgata 4, 0468 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	



Larviksgata 4, 0468 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



INNKALLING 2026

Turtergården Borettslag

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Fellesrommet i borettslaget

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Turtergården Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Etter ordinær generalforsamling inviterer styret til Beboermøte.

Her vil styret informere om status solcellepaneler.

Det vil også bli mulighet til mer inngående å diskutere prosess for å få på plass nye vedtekter i Bjølsen garasjesameie (vedtekter som vil få kostnadsmessige konsekvenser for Turtergården borettslag) og planene for veilaget Kongsberggata vest.

Vi er også interessert i diskutere hvordan styret best kan kommunisere med alle i Turtergården. Vi ønsker å bruke Bonabo mer aktivt, og sakte fase ut bruk av epost-korrespondanse. Vi vil fortsatt lage nyhetsbrev ca. en gang per år. Men burde vi legge ned Facebook-siden, eller bruke den på annen måte enn vi per i dag bruker den? Innspill og forslag tas i mot med takk!

I tillegg vil styret gjerne høre om det er interesse for å arrangere en bakgårdsfest!?!

Alle som møter på beboermøtet kan ta opp andre saker. Meld gjerne fra til oss i styret i forkant - om du har noe du har lyst å ta opp i møtet.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

5.5 Reviderte husordensregler

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 165.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

Sak meldt inn av Paul Hermann Torjesen Marti.
Vi blir stadig vekket av utleie-elsparkesykler (fra Voi, Ryde, Bolt, etc.) som piper utenfor soveromsvinduet vårt om natta. De piper når noen leter etter sparkesykkelen. Dessuten lager det også ganske kraftig lyd når man tar av støtta for å kjøre avgårde. Ofte står sparkesyklene også parkert rett utenfor inngangsdøra til 8C og gjør det vanskelig å få sykler eller barnevogner ut av oppgangen eller den nye sykkelboden.

Gangveiene i bakgården er egentlig for smale til å ferdes trygt med elsparkesykkel, for ikke å snakke om parkering. Parkerte elsparkesykler utgjør også en fare for barn som leker i bakgården (både beboere og barn fra barnehagen). I tillegg fører sparkesyklene til at uvedkommende oppsøker bakgården.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår et parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler i bakgården, både av hensyn til ro og trygghet.

Presiserer at forbudet bør gjelde utleie-sparkesykler fra Voi, Ryde, Bolt og lignende, ikke beboeres egne elsparkesykler (disse kan parkeres ved sykkelstativ). Forbudet bør skiltes både ved inngangen til bakgården og i selve bakgården.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag om parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler, og foreslår å ta det inn som punkt i husordensregler samt å skilte forbudet.

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

Orienteringssak fra styret.
Styret i Turtergården har en representant i en arbeidsgruppe som arbeider for å oppdatere vedtektene for Bjølsen garasjesameie. Målet er å tydeliggjøre ansvar og konstnadsfordeling ved reparasjoner og oppgraderinger som berører utearealer i de borettlagene som har garasjer. Siden det er store vedlikeholdsbehov for tiden, vil formulering av av disse vedtektene kunne få store økonomiske konsekvenser for vårt borettslag. Det er derfor viktig at vi bidrar til at disse vedtektene blir utformet godt. Vedlagt ligger en skriv med mer detaljert informasjon.

Forslag til vedtak: Styrets arbeid med vedtekter for Bjølsen garasjesameie tas til orientering.

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

Sak innmeldt av styret.
Turtergården borettslag gikk for noen år siden inn i et samarbeid med Oslo kommune og omliggende borettslag, og dannet veilag for Larviksgata vest. Siden den gang har styret også forsøkt å danne et tilsvarende veilag på Kongsberggata-siden av borettslaget. Etter at det kom ny styreleder i Opsahlgården, har dette arbeidet nå kommet i gang. Orientering fra styret, om bakgrunn for styrets ønske om å opprette et veilag i Kongsberggata, samt utkast til vedtekter for veilaget, er vedlagt. Styret ønsker støtte fra generalforsamlingen til å fortsette arbeidet, samt mandat fra generalforsamlingen til å vedta vedtekter for veilag Kongsberggata vest.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å fortsette arbeid for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

Sak innmeldt av styret.
De gamle vaskemaskinene i fellesvaskeriet har lenge vært ute av drift, og de var ikke lenger mulig å reparere. Derfor har styret fått dem ryddet vekk, og nytt gulv er støpt. Tørketrommel fungerer fortsatt, og vil være tilgjengelig så lenge den fungerer.

På beboermøte etter Generalforsamlingen i 2025 inviterte styret til forslag til god bruk av dette rommet. Alle har nå egne vaskemaskiner, så det det var enighet på beboermøtet om at det var lite mening i å innrede dette rommet som vaskerom på nytt. Det kom inn forslag om å gjøre rommet om til hobbyrom, til gjesterom (sette inn senger, slik at de av oss med trangt om plassen - kan ha noe å tilby overnattingsgjester) samt om å bruke rommet til vaskestasjon for sykler. Siden vi nå nettopp har tilgjengeliggjort ny sykkelbod, tenker vi at vaskestasjon kan implementeres der. Gjesterom tenker vi at vil bli brukt, men kanskje ikke så ofte som et hobbyrom. I tillegg tenker vi i styret at et hobbyrom vil være miljøskapende, at gir naboer anledning til å treffes mens de bruker rommet. Styret foreslår derfor at rommet innredes og tas i bruk som et hobbyrom, med arbeidsbenker, sløydbenk og god belysning.
Omdisponering av fellesareal krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Felles vaskerom gjøres om til felles hobbyrom.

5.5 Reviderte husordensregler

Sak innmeldt av styret.
Gjeldende husordensregler ble vedtatt i februar 2006, og noen av punktene i reglementet er utdatert. Vedlagt ligger styrets forslag til reviderte husordensregler.

De husordensreglene som er gjeldene per i dag finner dere her: https://www.turtergarden.no/praktisk-info/husordensregler/

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler i sin helhet.

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

Sak innmeldt av styret.
På et eller annet tidspunkt har endringer i husordensreglene her i Turtergården blitt lagt til generalforsamlingen, noe som medfører at fremtidige endringer også må vedtas i samme forum. For å forenkle arbeidet, samt å ha muligheten til å utvikle husordensreglene etterhvert som borettslaget utvikler seg, foreslår vi at mandatet til å endre/oppdatere husordensreglene føres tilbake fra generalforsamlingen til styret.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å endre og oppdatere husordensreglene i borettslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragni Indahl, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Trond Fremstad, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ilya Mario Savva, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tonje Bratseth, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tollef Ladehaug, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Vegard Eldholm, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til medlemmer til nytt styre er som følger:

- Styremedlem: Ilya Mario Savva, Kongsberggata 3 (gjenvalg)
- Styremedlem: Bendik Winsvold, Bergensgata 8 (ny)

Styreleder Ragni Indahl samt medlemmene Sofie Fogstad Vold og Tarald Gulseth Berge er ikke på valg, og sitter et år til.

Forslag til vedtak: Disse velges som styremedlemmer til Styret i Turtergården:

- Ilya Mario Savva, Kongsberggata 3 (gjenvalg)
- Bendik Winsvold, Bergensgata 8 (ny)

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til varaer til nytt styre er som følger:

- Varamedlem: Erika Skoglund, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Tollef Ladehaug, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Vegard Eldholm, Larviksgata 4 (gjenvalg)
- Varamedlem: Tonje Bratseth, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Trond Fremstad, Bergensgata 8 (tidligere styremedlem)

Forslag til vedtak: Disse velges til varaer for Styret i Turtergården:

- Erika Skoglund, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Tollef Ladehaug, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Vegard Eldholm, Larviksgata 4 (gjenvalg)
- Tonje Bratseth, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Trond Fremstad, Bergensgata 8 (tidligere styremedlem)

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av valgkomite

Medlemmer av valgkomite foreslås i møtet.

Forslag til vedtak: Kandidater foreslått i møtet velges.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 779 833**	**-1 211 839**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 355 913	-7 143 958
Tilbakeføring av avskrivning	3 000	3 000
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 645 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-411 982	14 672 364
Endringer i andre langsiktige poster	39 870	105 266
B. Årets endring disponible midler	**-1 725 025**	**5 991 672**
C. Disponible midler	**3 054 807**	**4 779 833**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 613 924	5 007 186
Kortsiktig gjeld	-559 117	-227 353
C. Disponible midler	**3 054 807**	**4 779 833**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 503 630	5 464 194	5 532 673	5 547 126
Leie forretningslokaler	1	288 828	277 159	283 932	298 934
Sum leieinntekt		**5 792 458**	**5 741 353**	**5 816 605**	**5 846 060**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	16 608	13 109	0	0
Sum annen inntekt		**16 608**	**13 109**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 809 066**	**5 754 462**	**5 816 605**	**5 846 060**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	23 265	21 150	21 150	23 265
Styrehonorar	4	165 000	150 000	150 000	165 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	3 000	3 000	0	3 000
Driftskostnad					
Energikostnad		290 286	310 606	335 000	260 000
Kostnad eiendom/lokale	6	510 113	477 737	496 000	517 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 112 483	1 040 386	1 176 000	1 250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	5 208	4 875	5 000	5 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	52 820	17 992	11 000	5 500
Reparasjon og vedlikehold	9	2 806 817	8 879 673	2 560 000	940 000
Revisjonshonorar		8 129	7 435	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		208 496	200 498	209 000	218 000
Andre honorar	10	20 220	20 942	19 000	17 000
Kontorkostnad		8 724	10 341	2 000	9 200
TV/bredbånd		127 453	114 432	117 500	131 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		359	380	1 000	500
Kontingent og gaver		24 766	24 400	24 500	28 050
Forsikring		474 152	285 177	413 000	457 000
Eiendomsskatt		34 780	17 390	18 000	18 000
Andre kostnader	11	24 978	16 997	21 000	16 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	52 506	129 569	0	0
Sum kostnad		**5 953 553**	**11 732 979**	**5 587 150**	**4 073 015**
Driftsresultat		**-144 487**	**-5 978 516**	**229 455**	**1 773 045**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		193 538	292 753	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	12 639	24 316	0	0
Rentekostnad		1 417 600	1 482 498	1 459 386	1 307 765
Andel av rentekostnad i sameie	2	3	14	0	0
Netto finansposter		**1 211 426**	**1 165 442**	**1 459 386**	**1 307 765**
Årsresultat		**-1 355 913**	**-7 143 958**	**-1 229 931**	**465 280**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 355 913	-7 143 958	0	0

Resultatregnskap 2025 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
SUM OVERFØRINGER		-1 355 913	-7 143 958	0	0

Balanse 2025 Turtergården Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	309 383	309 383
Bygninger	5	25 573 294	25 573 294
Næringseiendom	5	205 600	205 600
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 639 225	3 679 095
Andre driftsmidler	5	4 250	7 250
Sum anleggsmidler		**29 731 752**	**29 774 622**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		165 433	94 533
Kundefordringer		42 982	1 930
Andre kortsiktige fordringer		0	260 502
Forskuddsbetalte kostnader		176 978	101 805
Innestående konsernkonto og bank		3 228 532	4 548 416
Sum omløpsmidler		**3 613 924**	**5 007 186**
SUM EIENDELER		**33 345 676**	**34 781 808**

Balanse 2025 Turtergården Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-993 349	362 565
Sum opptjent egenkapital		**-993 349**	**362 565**
Sum egenkapital	**12**	**-986 249**	**369 665**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 568 108	25 980 090
Borettsinnskudd		8 204 700	8 204 700
Sum langsiktig gjeld		**33 772 808**	**34 184 790**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 486	11 296
Leverandørgjeld		394 345	0
Påløpne renter		7 215	8 021
Annen kortsiktig gjeld		134 071	208 036
Sum kortsiktig gjeld		**559 117**	**227 353**
Sum gjeld		**34 331 925**	**34 412 143**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 345 676**	**34 781 808**
Pantstillelser	14	33 772 808	34 184 790

Sted:_____ Dato:_____

Ragni Indahl Styreleder	Trond Fremstad Nestleder	Sofie Fogstad Vold Styremedlem
Ilya Mario Savva Styremedlem	Tarald Gulseth Berge Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 537 516	3 537 516
3617 Leieinntekter diverse I	0	500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 908	109 908
3622 Leietillegg balkonger	17 280	17 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 417 467	1 402 737
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	421 459	396 253
3605 Leie forretningslokaler	288 828	277 159
Sum	**5 792 458**	**5 741 353**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	52 506	129 569
8056 Andre finansinntekter i sameie	12 639	24 316
8175 Andel finanskostnader i sameie	3	14
Sum	**-39 870**	**-105 266**

Borettslaget eier 28,60 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	500	0
3990 Andre driftsinntekter	16 108	13 109
Sum	**16 608**	**13 109**

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	23 265	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	165 000	150 000
Sum	**188 265**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Søppelskur	Forretningslokal nr 29	Forretningslokal nr 30	Solceller
Anskaffelseskost pr.01.01 :	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600	1 645 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600	1 645 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	55 750	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	309 383	23 928 294	4 250	125 000	80 600	1 645 000
Årets avskrivninger :	0	0	3 000	0	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2007	2007	2007	2024
Antatt levetid i år :			20			

Opprinnelig kostpris for kjøp av tomt. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Opprinnelig kostpris for kjøp av Bergensgt.8 (kr. 434.124,-) rehabilitert 1980, og kostpris for oppføring av øvrige bygninger i 1980 (nybygg).
I 2007 er det bygget nytt søppelskur .(kr. 60 000).
Borettslaget står som eier av leilighet/lokale 29 og 30, som regnskapsmessig er bokført med en kostpris på hhv kr 125.000 og kr 80.600. I tillegg eier borettslaget lokalene 0052 og 0055, men disse har en inngangsverdi på kr 0 og er derfor ikke medtatt i oppstillingen.

Gårdsnummer 222 Bruksnummer 21. Tomtens areal er 3.322 m2.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring ASA. Polisenummer 92993052.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	215 276	207 469
6361 Fast renhold	238 005	224 624
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 793	13 848
6392 Containerleie/tømming	43 871	21 670
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 169	10 127
Sum	**510 113**	**477 737**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	5 208	4 875
Sum	**5 208**	**4 875**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	16 897
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 175	195
6552 Driftsmateriell	41 645	900
Sum	**52 820**	**17 992**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	839 981	131 556
6602 Vedlikehold VVS	158 341	143 044
6603 Vedlikehold elektro	146 089	151 141
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	60 311	75 416
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	31 488	15 167
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	167 325	140 100
6630 Egenandel forsikring	34 000	13 000
6641 Malerarbeider	0	10 490
6643 Glassarbeid/Vindu	6 679	2 563
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 003 989
6648 Vedlikehold dører og porter	1 362 603	1 149
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	192 058
Sum	**2 806 817**	**8 879 673**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 220	19 542
6730 Teknisk honorar	0	1 400
Sum	**20 220**	**20 942**

Konto 6714 gjelder blant annet bistand ved fakturering eiendomsskatt og avtale om godkjenning av nye andelseiere.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	15 367	6 669
7719 Møter, div. styret	5 700	6 237
7770 Betalingskostnader	1 264	1 048
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	2 653	2 667
7790 Andre kostnader	0	376
7795 Husleietap	-41	0
Sum	**24 978**	**16 997**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	362 565	-1 355 914	-993 349
Sum opptjent egenkapital	**362 565**	**-1 355 914**	**-993 349**
Sum egenkapital	**369 665**	**-1 355 914**	**-986 249**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	takrehabilitering og solcellepanel og refin lån16366173335	Refinans lån 23424
Lånenummer:	**16368001159**	**12121012640**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2011
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2058	30.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	25 691 737	2 335 521
Lånesaldo 01.01:	25 451 756	528 334
Avdrag i perioden:	259 449	152 533
Lånesaldo 31.12:	**25 192 307**	**375 801**
Saldo 5 år frem i tid:	23 527 541	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121012640	3	12 257	36 771
	2	9 337	18 674
	1	9 312	9 312
	1	8 999	8 999
	4	8 840	35 360
	3	8 454	25 362
	1	7 824	7 824
	9	7 168	64 512
	2	6 901	13 802
	1	6 732	6 732
	2	6 621	13 242
	1	5 949	5 949
	2	5 808	11 616
	1	5 678	5 678
	6	5 653	33 918
	3	5 639	16 917
	1	5 438	5 438
	7	5 217	36 519
	3	5 098	15 294
	1	3 886	3 886
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368001159	3	629 413	1 888 239
	3	479 472	1 438 416
	2	478 183	956 366
	1	462 124	462 124
	4	453 918	1 815 672
	3	434 104	1 302 312
	2	401 751	803 502

Langsiktig gjeld

1	370 683	370 683
13	368 104	4 785 352
3	354 388	1 063 164
1	345 712	345 712
3	339 971	1 019 913
2	310 075	620 150
1	305 505	305 505
2	298 236	596 472
1	291 554	291 554
8	290 265	2 322 120
4	289 560	1 158 240
2	279 245	558 490
7	267 873	1 875 111
3	261 775	785 325
1	228 367	228 367
1	199 526	199 526

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	25 568 108
Innskuddskapital	8 204 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**33 772 808**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 088 277**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8.285.300,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Turtergården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Turtergården Borettslag

Styreleder	Ragni Indahl (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Tarald Gulseth Berge (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Trond Fremstad (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Sofie Fogstad Vold (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Ilya Mario Savva (sign.)	21.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Turtergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-27 19:12:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Turtergården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragni Indahl
Nestleder, Trond Fremstad
Styremedlem, Ilya Mario Savva
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund

Styret i Turtergården Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Turtergården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Turtergården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951311014
Turtergården Borettslag består av 71 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Turtergården Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92993052. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Turtergården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har ikke funnet noen større avvik eller hatt alvrlig HMS-hendelser i 2025, men vi har gjennomført følgende HMS-tiltak:

- Vi har gått vernerunde i lagets fellesarealer.
- Vi har gjennomført feiing/tilsyn med fyringsanlegg i gamlegården.
- Vi har gjennomgått rutiner for snørydding og strøing med vaktmester og montert varsling mot snøras fra tak på fasaden ut mot Bergensgata.
- Vi har utført kontroll og vedlikehold av lekeplassutstyr, derunder plugging av små åpninger i klatrestativ som barn kunne satt fast fingrene i.
- Vi har rekviert nye dunker for avfallshåndtering der de gamle var ødelagte eller kunne lekke søpplevæske i fellesareal/bakgård.

Styrets arbeid

Styret avholdt 8 styremøter i 2025. Her er informasjon om noen av sakene som ble behandlet i 2025:

Oppfølging solcellepaneler og strømproduksjon: Takprosjektet ble avslutta i 2024, men solcelle-delen av dette prosjektet har vi i 2025 brukt mye tid på. Saken er at avtalen var at all strømproduksjon skulle rettes inn mot varmtvann, siden det er der vi bruker mest strøm. Dette ble ikke levert på overtakelsestidspunktet. I tillegg manglet tilkobling av invertere til nett og mulighet til å overvåke produksjon. Styret har nå (Q2 2026) løst både overvåkingsproblematikk og dirigering av strøm inn mot varmtvann, men med begrenset støtte fra leverandøren Selvaag (som nå heter Favn). Styret har nå oppdaget seg at én av produksjonsenhetene (Bjølsengata 6) var blitt koblet til Bjølsen Garasjesameie, som dermed har fått strøm som borettslaget skulle hatt.

Tiltak videre er:

- Favn må korrigere problemer med overvåknings-dashboard.
- Favn må koble solcellanlegget i Bjølsengata 6 til en Turtergården-måler, i stedet for som nå, å la den være kobla til Bjølsen Garasjesameie.
- Styret vil beregne kompensasjon fra Bjølsen Garasjesameie på grunn av feilkobling av anlegget.
- En fullstendig prøvedrift av systemet, inkludert overvåking av strømsparing må gjennomføres.
- Vi må bli enig med Favn om erstatning for tapt strøm, og dekning av styrets kostnader knyttet til denne saken.

Dette arbeidet pågår fortsatt. Vi vil informere mer på beboermøtet rett etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Dørprosjekt: Siden vi hadde penger igjen fra låneopptaket til tak, satte vi i gang prosjekt for utskifting av alle dører mellom leiligheter og oppganger. Noen ytterdører ble også skiftet. Dørprosjektet er nå ferdig, med alle rapporterte avvik lukket av leverandør DVS entreprenør. Beboerne er nå selv ansvarlig for løpende vedlikehold av nye dører. Smøring av hengsler med syrefritt smørefett, og sylinder/hus/knapp/vrider/dørvrider med WD40, anbefales gjort ved behov.

Radon: I 2024 ble det utført radonmålinger, og det ble funnet radonforekomster som var over nivået hvor man skal iverksette tiltak, i to leiligheter (begge i Kongsberggata). Dermed ble det iverksatt tiltak, det ble installert radonbrønner. Etter at disse ble igangsatt, ble det utført nye målinger i de aktuelle leilighetene. I begge var radonnivå gått ned til forsvarlig nivå.

Vaskerom: Styret har ryddet vekk vaskemaskiner som ikke fungerte, og nytt gulv er lagt. Så lenge tørketrommel fungerer, lar vi denne bli i rommet og være tilgjengelig for bruk. På beboermøtet etter Generalforsamlingen 12. mai 2025 inviterte styret til diskusjon om bruk av dette rommet. Det kom forslag om å gjøre rommet om til hobbyrom, til gjesterom (ha inn senger for overnattingsgjester for de av oss med trang leilighet) og om å bruke rommet til å vaske sykler. Siden vi var i gang med å omgjøre et lagerrom til sykkelbod, tenker vi at vaskestasjon for sykler heller bør installeres der. Vi i styret tenker at et hobbyrom vil bli mer brukt og også kunne være et sosialt tiltak for borettslaget. Vi foreslår derfor å gjøre rommet om til hobbyrom, saken kommer opp til vedtak på Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Sykkelbod: I løpet av 2025 har lagerrom tidligere tilhørende en av skjønnhetssalongene som leier hos oss, blitt overtatt av borettslaget og gjort om til sykkelbod. Her gjenstår fortsatt arbeid, men boden er mulig å bruke.

Nye kontrakter med to av næringene som leier hos oss: 2025 ble også benyttet til gjennomgang av kontrakter med de som leier næringslokaler. To av disse kontraktene er revidert, lokalene er oppmålt på nytt, og nye kontrakter er inngått med de to skjønnhetssalongene som leier hos oss.

Bjølsen garasjesameie: Det er store vedlikeholdsbehov i garasjesameiet, men det har oppstått uenigheter både om hvem som har ansvar for vedlikehold og om hvordan utgifter skal fordeles. Det viste seg at vedtektene for garasjesameiet ikke var til noe hjelp her, da det ikke er inkludert noe om ansvars- og utgiftsfordelinger. Derfor ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skulle foreslå revisjon av Bjølsen garasjesameies vedtekter. Dette har vært utfordrende arbeid. Vi vil informere mer detaljert om dette på beboermøte rett etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Elektroarbeid: Styret innhentet tilbud og bestilte nye panelovner til alle oppganger. Oppgradering av sikringer til fellesrommet er gjort, for å unngå strømbrudd når både varmeovner og komfyr var i bruk samtidig... Korrigering av alle rapporterte elektroavvik i forbindelse med vår årlige elektrokontroll (NEK- 405 Elektrokontroll) er gjennomført. Det er ryddet opp i ledninger og montert nye lamper i ny sykkelbod.

Møte og befaring med Bymiljøetaten: Tirsdag 13. mai kom Bymiljøetaten på besøk. De var i gang med forprosjekt for oppgradering av Bergensgata mellom Lisa Kristoffersens plass ned til Advokat Dehlis plass. De skal legge ny fundamentering, og i den forbindelse blir vårt fortau inkludert trapper opp til innganger både til oppganger og til næringslokalene, berørt. Vi har per i dag ikke fått noe info om når arbeid faktisk starter, eller hva slags inngrep de bestemmer seg for. De var her først og fremst for å se hvordan det så ut, her hos oss, for å få forståelse av hvordan vi vil bli berørt av ulike tiltak.

Grønt til bakgård: Styret hadde befaring med Grønt grep, firmaet vi har avtale med, for vedlikehold av våre grøntarealer. Vi har bestilt fjerning av ugressplanter og planting av flere frukttrær. Disse kommer våren 2026. Noe av forarbeidet tenker vi ta på vårens dugnad, 2026.

Flytting av stoppekraner: To av stoppekranene i borettslaget var plassert inne i private boder. Styret bestilte i 2025 flytting av disse, ut til fellesarealer. Nå skal alle våre stoppekraner være plassert i fellesarealer.

Lekkasjer: Det har vært flere små og to større, litt mer komplekse, lekkasjer i Turtergården i løpet av 2025. Disse har vært fulgt opp fortløpende, og per april 2026 er alle disse nå løst eller skadeårsak er lokalisert og utbedring er i gang. Det vil fortsatt være en del arbeid med følgeskader.

Dugnader: Styret arrangerte to dugnader i 2025, en på våren og en på høsten, begge avrundet med pølsegrilling og sosial sammenkomst.
Infoskriv: Styret utarbeidet et infoskriv, som ble utdelt i postkassene rett før jul. Dette for å oppdatere om pågående prosjekter og for å invitere alle i Turtergården til adventsarrangement.

Adventsarrangement: Styret inviterte til julegrantenning med musikk fra Bjølsennissene, 29. november, og serverte gløgg og pepperkaker.

Nabolagsfestival: I 2025 testen Bydel Sagene ut ny modell for nabolagsfestival. I stedet for konserter i bakgårder, ble konsertene avholdt på scener i nabolaget - men med hjelp fra

omliggende borettslag. Turtergården inngikk avtale om konsert i Bjølsenparken 23. august 2025. Vi bidro med mottak av artister, informasjon om arrangementet inn mot eget borettslag og med pølsegrilling under arrangementet.

Kongsberggata vest veilag: Arbeid har begynt med etablering av et veilag for Kongsbergata, vest for Bergensgata sammen med Opsahlsgården. Intensjon er blant annet å få på plass fungerende belysning, avtale deling av ansvar for veireparasjon, kontroll av parkeringsplasser inkludert potensial for leie ut noen plasser til bilkollektivtjenester, samt kontroll av tilgang til gata, ved å kunne låse bommen. Arbeidet pågår. Sak kommer opp på Generalforsamling, og detaljer kan diskuteres på beboermøtet etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Oppdatering av husordensregler: Turtergårdens husordensregler er fra 2007. Vi vedtok derfor på konstituerende styremøte å ta en gjennomgang av disse i løpet av året. Forslag til oppdateringer blir fremlagt på Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.


ryde
Ny bruker? 30 min kjøretid i gave!

Informasjon om kostnadsfordeling for utvendig vedlikehold av garasjeanlegget

Turtergården brl. eier sammen med fire andre borettslag (med totalt ca. 250 leiligheter) Bjølsen Garasjelag som har ca. 150 garasjeplasser fordelt på tre garasjeanlegg i hhv. Turtergården, Olsengården og Japangården. For disse tre borettslagene utgjør deler av det utvendige garasjetaket også deler av det enkelte borettslag sitt uteområde.

Garasjeanlegget er utvendig avgrenset av borettslagenes bygninger, gjerder og terreng, og takkonstruksjonen (herunder asfalt, membran, betong og isolasjon) utgjør samtidig en del av utearealet. Etter 45 år dukker behovet for vedlikehold opp sammen med skader som følge av lang tids bruk.

Dette blir da et felles ansvar mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag. Det har de siste årene vært behov for betydelige reparasjoner og tiltak på alle de 3 garasjetakene siden det har vært vannlekkasjer ned i garasjekjellerne. Dette har medført krevende diskusjoner om kostnadsdeling for disse reparasjonen siden vedtektene for garasjesameiet ikke fanger opp denne situasjonen på en klar nok måte.

Alle de fem borettslagene ønsker en avklaring av kostnadsdeling for kommende tiltak og reparasjoner for å skape nødvendig forutsigbarhet. Dette bør framgå av vedtektene, og dette har derfor blitt diskutert godt i et eget utvalg med representanter for alle fem borettslagene.

Det er enighet om at vedtektene trenger et markert ansiktsløft av flere grunner, og en tidligversjon av nye vedtekter har fanget opp det meste av nye behov. Det diskuteres fortsatt hvilken kostnadsfordeling det skal være mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag med garasjekjeller under boligene.

Membranen over garasjene er en integrert og kritisk del av de overliggende borettslagenes gårdsplasskonstruksjon. Dens primære funksjon er å hindre vann fra *borettslagets eiendom* (gårdsplassen) i å trenge ned i underliggende strukturer som *garasjesameiets eiendom*.

En naturlig tilnærming er at det er *felles og delt ansvar for grensesnittet*: Når to sameier og/eller borettslag deler en grense, eller når det ene ligger under det andre, er det normalt med delt ansvar for konstruksjoner i grensesnittet. Dette har Turtergården sin representant i styret også argumentert for i utvalget med representanter fra alle de fem borettslagene. Men Olsengården og Japangården sine representanter mener garasjesameiet bør dekke alle kostander, også de utvendige, ved renovasjon av garasjene.

Det er allikevel enighet mellom eierne om følgende grunnleggende forhold:

- De fem borettslagene har både eierrett og bruksrett til alle garasjeanleggene
- Garasjeanleggene eies og driftes etter en fastsatt fordelingsnøkkel i vedtektene etablert ved opprettelsen av Garasjesameiet på 1980-tallet.
- Alt innvendig vedlikehold av garasjeanleggene skal dekkes av Garasjesameiet.

Uenigheten gjelder hvordan kostnadene til utvendig vedlikehold skal fordeles. Det er her snakk om store summer, og før garasjene kan renoveres må nye vedtekter på plass. Styrene i de fem borettslagene vil derfor jobbe videre i neste styreperiode med å komme til en enighet.

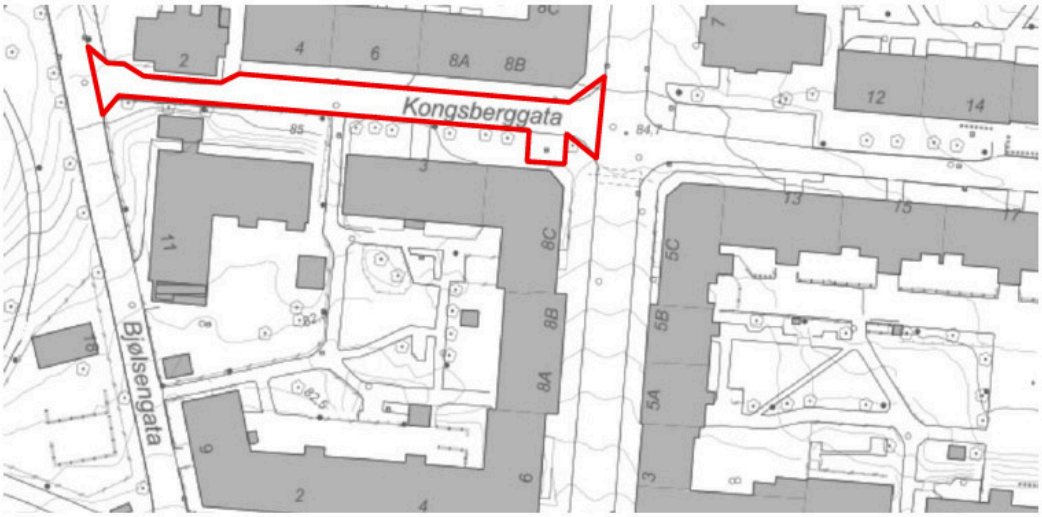
Det utvalget ble enige om er at, i påvente av enighet om nye vedtekter må garasjesameiet begynne å bygge egenkapital og bygge opp et vedlikeholdsfond. Månedspris for garasjeplass vil derfor settes opp betydelige i løpet av neste styreperiode, og styret i garasjesameiet vil undersøke andre muligheter for å realisere kapital.

Vedtekter for veilaget Kongsberggata vest (utkast)

§ 1. VEIEN

Veilaget Kongsberggata vest, heretter kalt veilaget, omfatter Kongsberggata (Bjølsen, Oslo) mellom Bjølsengata og Bergensgata, slik den er markert på kartet nedenfor.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.



§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veilaget kan foreta større tiltak på veien, som omlegging og standardheving.

Veien skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er:

Oppsahlsgården borettslag – andel 50%
og 4 oppstillingsplasser
Turtergården borettslag – andel 25% og 3
oppstillingsplasser
Oslo Kommune– andel 25%

Sum 100% og 7 oppstillingsplasser

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien, og for brukere av veien, jmf. lov om vegar §54.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett. Årsmøtet kan gjennomføres som digitalt møte.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne pr post, digital post eller e-post. Saksliste og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møteleder/protokollfører
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
(6) Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett
(7) Vedta utligning av kostnader
(8) Velge styreleder for to år
(9) Velge inntil to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer
(10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

Styret består av styreleder i veilaget og inntil to styremedlemmer. Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) - Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
(2) - Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. - Engasjere eksterne til å utføre arbeid på veien
(3) - Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(4) - Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
(5) - Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

Majoritetseier i veilaget stiller med den praktiske infrastrukturen for håndtering av midler i veilaget, dvs bankkonto.

§ 11. INNTEKTER FRA UTLEIE AV OPPSTILLINGSPLASSER

Oppshalgården og Turtergården eier og disponerer hhv 4 og 3 oppstillingsplasser for bil på området for veilaget.

Ved omgjøring til utleie til bildelingstjeneste eller annen utleie av oppstillingsplassene skal inntektene brukes for vedlikehold av Kongsberggata. Overskudd vil føres tilbake til Oppshalgården og Turtergården basert på eierskap til plassene som leies ut. Dersom samtlige plasser leies ut fordeles inntektene med hhv 4/7 deler på Oppshalgården og 3/7 deler til Turtergården.

§ 12. KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift som overstiger inntekter under §11 skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 13. BRUK AV VEIEN

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet annet enn det veilaget selv bestemmer. Veilaget vedtar parkeringsbestemmelser for området.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

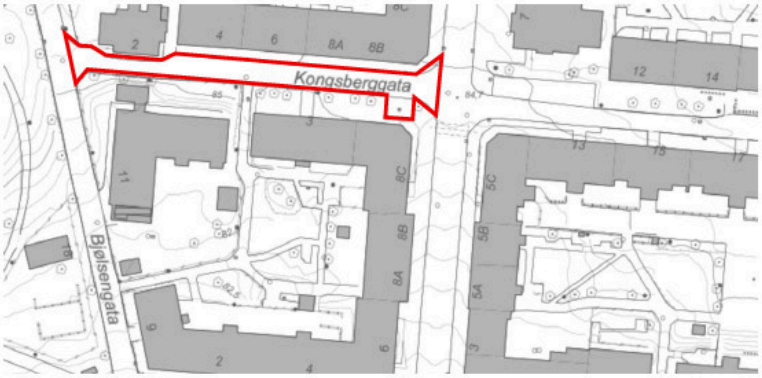
§ 14. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er én stemme per medeiere i § 5.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

Godkjent i konstituerende årsmøte XX.XX.XXXX.

Kongsberggata vest veilag – Orientering til Turtergården GF 12.mai 2026



- Dagens situasjon:
  - Ingen tar ansvar for Kongsberggata mellom Bjølsengata og Bergensgata, og Oslo Kommune holder ikke ansvaret.
- Tutergården fikk forespørsel fra Opsahlsgården å etablere at veilag. Hensikten er:
  - **Selvfinansiering av veilaget – lite utgifter på borettslagene**
  - Redusere trafikken i Bjølsengata, samt å unngå at gaten brukes til langtidsparkering og parkering av folk som ikke tilhører Turtergården / Opsahlgården.
  - Brøytesamarbeid vinter (kommunen brøyter ikke)
  - Låsing av bom (kanskje fornuftig å bruke samme lås/nøkkel som på bommen i Larviksgata, så vi slipper dele ut enda mer nøkler)
  - Få strøm i gatelysene.
  - Omskilting i Kongsberggata, sette av en plass til varelevering/av og pålessing, andre plasser iverksette bilkollektivløsning.
  - Etterfylling av masse/flekk-asfaltering.
  - Utstedelse av gebyr for feilparkerte.
- Arbeid så langt:
  - Utkast til vedtekter (Vedlagt)
  - Tilbud mottatt om tilbud for oppmerking og skilting
  - Dialog med Bilkollektivet ang. leie av parkeringsplasser
  - Diskusjoner med USBL ang. konto, regnskap og MVA forpliktelser for inntekt.
  - Kontakt fra kommunen ang. deres andel av veilaget på grunn av barnehagen.
- Arbeid videre:
  - Ferdigstille vedtekter etter presisering av kommunens eierskap pga barnehagen. Blir enig om kostnad og inntektsfordeling.
  - En fast pris til for oppmerking, skilting og P-kontrol (vi ser på en app løsning hvor kun beboerne Oppsahlsgården / Turtergården har tilgang.
  - Fast pris og avtale fra Bilkollektivet ang. leie av parkeringsplasser.
  - Fast pris for bom med Oslonøkkel.
- Spørsmål til GF:
  - Er alle generelt enig om hensikten av veilaget og positiv til vår deltagelse?
  - Er det noen mening om antall utleide parkeringsplasser (maks 7)
  - Er det noen andre spørsmål / kommentarer.

Husordensregler

1. **Formål**
   Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. I dette inngår å regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. **Generelt**
   Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer.

   Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. **Ro**
   Det skal som hovedregel være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00.

   Ved selskapelighet e.l etter normal leggetid, skal naboene i de tilliggende leiligheter motta skriftlig varsel en uke i forveien.

   Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl 10.00 og etter kl 18.00 lørdager, søndager og helligdager, og ikke før kl 07.00 eller etter kl 20.00 på hverdager. Ved større oppussingsarbeider over flere dager, henstilles det om å varsle naboene.

   Kjøring eller parkering av tohjuls motorkjøretøy som mopeder og motorsykler er ikke tillatt i bakgården.

4. **Orden**
   Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Private gjenstander som sportsutstyr, sko, yttertøy, maskiner, materialer o.l. får ikke stilles opp i trapperom eller i korridorene.

   Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stå på anviste plasser. Gjenstander hensatt på områder som fraviker disse bestemmelsene vil kunne bli flyttet eller kastet, etter at skriftlig varsel om dette er gitt.

   Sykler skal ikke parkeres på andre steder i bakgården enn der det er satt opp låsestativ. Andelseiere bes bruke borettslagets innvendige sykkelbod så langt det lar seg gjøre.

   El-sparkesykler skal ikke parkeres i bakgården. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å kommunisere dette til sine gjester og/eller godkjente leietakere.

   Inngangsdører til oppgangene og dører til kjeller, fellesrom og søppelrom skal alltid være låst.

5. **Planter og trær**
   Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til

siden ønsker at plantene skal vokse videre.

6. **Søppel**
Husholdningsavfall legges i lukkede poser og kastes i sjakt eller i borettslagets søppelkasser. Papir og papp legges i kasser merket for dette. For glass og metall skal miljøstasjoner i nærområdet benyttes.

Alt som ikke inngår i husholdningsavfall ss møbler, avfall fra oppussing og lignende må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

7. **Bruk av leiligheten**
Vinduer, trapper, og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller lignende.

På grunn av brannfare og lukt er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter o.l. til ventilasjonsanlegget. Kullfilter skal benyttes.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Det henstilles om å ta hensyn til naboer i forhold til røyk og lukt.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, må forhåndsgodkjennes av styret.

For å unngå sopp og råtedannelse, henstilles det om ikke å lagre papir og ubehandlet treverk direkte på gulv og mot vegg i kjellerboder.

Oppbevaring av brannfarlige væsker utenfor leiligheten (i bodene) er ikke tillatt.

Husk å holde sluk fra terrasser fri for møkk så de ikke tetter seg (ref. vedtektene)

8. **Dyrehold**
Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

9. **Bilkjøring**
All bilkjøring i bakgården er strengt forbudt. Ved flytting eller leveranse av store varekolli skal varebil parkeres på en av de omkringliggende veiene rundt borettslaget.

Oslo 09.03.2026
Styret

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag.
12.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Viktoria Stensrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erika Lovisa Elna Skoglund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 16 + 1 fra sak 5.1
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 17

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 5.5 og 5.6 behandles etter sak 5.1

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr 165.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår et parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler i bakgården, både av hensyn til ro og trygghet.

Presiserer at forbudet bør gjelde utleie-sparkesykler fra Voi, Ryde, Bolt og lignende, ikke beboeres egne elsparkesykler (disse kan parkeres ved sykkelstativ). Forbudet bør skiltes både ved inngangen til bakgården og i selve bakgården.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslag om parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler, og foreslår å ta det inn som punkt i husordensregler samt å skilte forbudet.

Det ble fremmet forslag om presisering av vedtaket:
Parkering av utleie-elsparkesykler (herunder, men ikke begrenset til Voi, Ryde, Bolt og lignende) forbys i Turtergården borettslags bakgård.Forbudet gjelder ikke beboernes egne elsparkesykler, som kan parkeres ved sykkelstativer eller annet anvist område.Forbudet tas inn som et punkt i borettslagets husordensregler, og styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig skilting ved innganger til bakgården og i bakgården.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å gå for følgende presisering rundt husreglene:
Parkering av utleie-elsparkesykler (herunder, men ikke begrenset til Voi, Ryde, Bolt og lignende) forbys i Turtergården borettslags bakgård. Forbudet gjelder ikke beboernes egne elsparkesykler, som kan parkeres ved sykkelstativer eller annet anvist område. Forbudet tas inn som et punkt i borettslagets husordensregler, og styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig skilting ved innganger til bakgården og i bakgården.

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

Styret orienterer om styrets arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling i Bjølsen garasjesameie.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

Forslag til vedtak:
Styret gis mandat til å fortsette arbeid for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

Forslag til vedtak:
Felles vaskerom gjøres om til felles hobbyrom.

Omdisponering av fellesareal krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.5 Reviderte husordensregler

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler, med unntak av punkt 8 hvor styret har fått fullmakt til å endre ordlyd vedrørende dyrehold.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

Forslag til vedtak:
Styret gis mandag til å foreta mindre inngripende endringer av husordensreglene uten generalforsamlingens tilslutning

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ilya Mario Savva for 2 år (gjenvalg)
Valgt ble: Bendik Winsvold for 2 år (ny)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erika Skoglund for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Tollef Ladehaug for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Vegard Eldholm for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Tonje Bratseth for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Trond Fremstad for 1 år (tidligere styremedlem)

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Nanna-Karin Sagdahl Unhammer for 1 år (tidligere varamedlem)
Valgt ble: Erling Håland for 1 år (gjenvalgt)

Møtet hevet: (19:40)
Styrets sammensetning etter generalforsamlingen:
Styreleder, Ragni Indahl
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge
Styremedlem, Ilya Mario Savva
Styremedlem, Bendik Winsvold
Varamedlem, Erika Skoglund
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Trond Fremstad

Protokoll for Turtergården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	13.05.2026
Sekretær	Viktoria Stensrud (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Erika Lovisa Elna Skoglund (sign.)	13.05.2026

Husordensregler

1. **Formål**
   Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. I dette inngår å regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. **Generellt**
   Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer.

   Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. **Ro**
   Det skal som hovedregel være ro i borettslaget mellom kl 22.00 og 07.00. Det henstilles til at vaskemaskiner ikke benyttes i samme tidsrom.

   Ved selskapelighet e.l etter normal leggetid, skal naboene i de tilliggende leiligheter motta skriftlig varsel en uke i forveien.

   Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl 10.00 og etter kl 18.00 lørdager, søn-og helligdager, og ikke før kl 07.00 og etter kl 20.00 på hverdager. Ved større oppussingsarbeider over flere dager, henstilles det om å varsle naboene.

   Kjøring av tohjuls motorkjøretøy, bruk av rullebrett og fotballsparking er ikke tillatt i bakgården.

4. **Orden**
   Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Private gjenstander som sportsutstyr, sko, yttertøy, maskiner, materialer o.l får ikke stilles opp i trapperom eller i korridorene. Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stå på anviste plasser. Gjenstander hensatt på områder som fraviker disse bestemmelsene vil kunne bli flyttet eller kastet, etter at skriftlig varsel om dette er gitt.

   Inngangsdører til oppgangene og dører til kjeller, fellesrom og søppelrom skal alltid være låst.

5. **Planter og trær**
   Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden ønsker at plantene skal vokse videre.

6. **Vask av trapperom**
   Leilighetene i hver etasje er ansvarlig for å vaske plattingen utenfor sin egen utgangsdør og trappen ned til etasjen nedenfor. Dette skal skje ukentlig eller oftere dersom trapperommet er tilgriset. Ansvaret bortfaller dersom borettslaget har tegnet fellesavtale for vask av trapperom. Tilhørende gelendre, vegger og vinduer er den enkelte leilighet ansvarlig for å vaske etter behov.

7. **Søppel**
   Husholdningsavfall legges i lukkede poser og kastes i sjakt eller i borettslagets søppelkasser. Papir og papp legges i kasser merket for dette. For glass og metall skal miljøstasjoner i nærområdet benyttes.

   Alt som ikke inngår i husholdningsavfall ss møbler, avfall fra oppussing og lignende må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

8. **Bruk av leiligheten**
   Vinduer, trapper, og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller lignende.

   Pga brannfare og lukt er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter o.l til ventilasjonsanlegget. Kullfilter skal benyttes.

   Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongene. Det henstilles om å ta hensyn til naboer i forhold til røyk og lukt.

   All montering av utstyr som berører husenes fasader, må forhåndsgodkjennes av styret.

   For å unngå sopp og råtedannelse, henstilles det om ikke å lagre papir og ubehandlet treverk direkte på gulv og mot vegg i kjellerboder.

   Oppbevaring av brannfarlige væsker utenfor leiligheten (i bodene) er ikke tillatt.

   Husk å holde sluk fra terrasser fri for møkk så de ikke tetter seg (ref. vedtektene)

9. **Vaskeriet**
   Brukerne skal følge bruksanvisningene som gjelder for vaskeriet.

10. **Dyrehold**
    Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Styret skal imidlertid være informert. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Hankatter som får gå utendørs uten tilsyn skal være kastrerte.

11. **Bilkjøring**
    Kjøring av bil på gangveier og til bakgården er bare tillatt ved flytting, transport av større kolli og ved transport av bevegelseshemmede. Det er strengt forbudt å kjøre bil opp på det asfalterte repoet i bakgården (Larviksgata 2 og 4 med mer).

12. **Planter som vokser over til andre andeler**
    Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden ønsker at plantene skal vokse videre.

Oslo 07.02.2006
Styret

Vedtekter
for

Turtergården borettslag, org nr 951 311 014

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. september 1978,
med senere endringer den 7. desember 2004 og sist den 15. mai 2014

1 Innledende bestemmelser

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også sørge for at sluk på verandaer, balkonger ol ikke tetter seg.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Andelseier kan ikke endre på noe av det som tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar med mindre dette er avtalt med borettslaget på forhånd. Borettslaget kan kreve at andelseier erstatter endringer som ikke var avtalt.

(9) Andelseiere med markterrasse og balkonger er selv ansvarlig for at vekster på terrassen ikke brer seg utover seksjonens avgrensing både i høyde og bredde. Ansvar for beskjæring og kostnader rundt dette bæres av andelseier uten at det må komme pålegg om handling. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden positivt

samtykker. Terrassen/balkongen skal holdes i den stand som utgjør Turtergårdens generelle fasade.

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 10 i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer og inntil 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

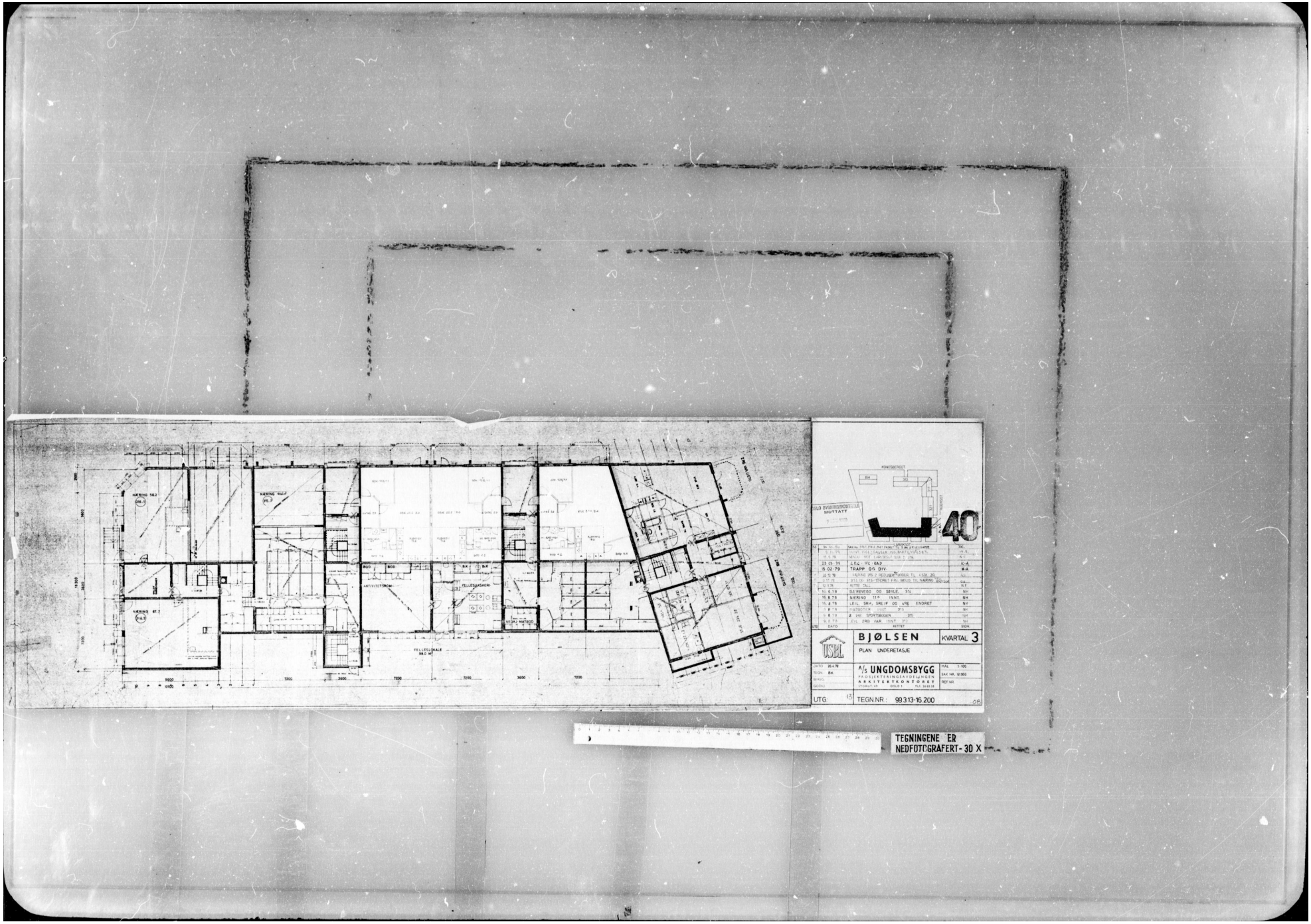
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


BJØLSEN
KVARTAL 3
PLAN UNDERETASJE
A/S UNGDOMSBYGG
ARKITEKTKONTORET
UTG.
TEGN.NR.: 99.313-16.200
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Bjølsengata 9,Iarvikegata 2,Bergensgata 6	78/1658	1-2-3-4-5-6-7-8-9.10-11-12
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert 24.5.78	
Bygningens art		
Byggherre: BBL Ungdommens Selvbyggerlag,Storgata 55, Oslo 1		
Anmelder: A/S Ungdomsbygg,Prosj.avdelingen, Storgata 49, Oslo 1		

Oslo den, 27. september 1978. SAS/BH

Søknad om byggetillatelse 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 de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 28:7.78 på kartet samt til uttalelse datert 31.7.78 som vedlegges i gjenpart.

Videre vises til vedlagte gjenparter av helserådets og brannvesenets uttalelser datert henholdsvis 11.8. og 18.8.78. De stilte betingelser må følges.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet som også må godkjenne kjellergulvets cotehøyde.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger samt ventilasjonsanmeldelse må innsendes.

Eventuell understøpelse av gavl på naboeiendommen, Bergensgate 8, må anmeldes særskilt på denne eiendom.

Når det gjelder forretningslokalene i underetasjen må disse planene forelegges Statens arbeidstilsyn til godkjennelse.

På fasaden mot Bergensgaten er det inntegnet en utvendig rampe og trapp. Da dette ikke er vist inntegnet på planene over underetasjen må det derfor innsendes en korrigert tegning over denne etasjen.

Videre vil man bemerke at det må være lydsluse mellom felles trapperom og oppholdsrom og mellom oppholdsrom og W.C. Det må derfor innsettes dør mellom entré og stue som antydet med blått på etasjeplanene.

Plan over det ubebygde del av arealet må sendes inn. Opparbeidelse av utendørsarealene må realiseres som en del av byggearbeidet.

Dessuten må forskriftsmessig situasjonskart innsendes.

Når det gjelder fasadene bes det redegjort nærmere for utvendige farger på vegger og balkongbrystninger.

Forøvrig må eiendommene være sammenføyet og reguleringsplanen være stadfestet før byggetillatelse kan gis.

Fortsettes

B 17 # 5000. 2008/75. H. A.

Approbasjon

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn nr.
Bjølsengata 9,Larviksgt.2,Bergensgt.6.	78/1658	Se side 1.

x) H✓ Nærmere redegjørelse for utvendige farger være innsendt og godkjent.

x) N. Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets ortehøyde foreligge.

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

[x] A ✓ ansvarshavende være godkjent.

[x] B ✓ tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.

[ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.

[ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

[x] E ✓ redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

[x] F ✓ ventilasjonsanlegget være godkjent.

over underetasje

[x] G ✓ korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

[x] K ✓ **Reguleringsplanen være stadfestet.**

[x] I ✓ **Arbeidstilsynets godkjenning foreligge.**

[x] J. **Utooshusplanen være innsendt og godkjent.**

[x] K ✓ Godkjent 24.4.78. **forskriftsmessig situasjonskart være innsendt og godkjent.**

[x] L ✓ **Sammenføyning av eiendommene være ordnet.**

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

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet 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. Gjerstad
hem.

Sver. Sandberg

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 saksbehandler.

A/S Ungdomsbygg
Prosjekt. avdelingen
Storgaten 49

OSLO 1

14. mars 1979

Avd. arkitekt Sandberg

SAS/RJ 78/1658

Bjølsengata 9, Larvikagata 2, Bergens gate 6.
Boligblokk
Byggherre: BBL Ungdommens Selvbyggerlag

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 25,26,27,28,31,32,34, 35,36,37,38 og 39 samt brev av 20.10.-, 24.10., 20.11, 22.12.78 og 9.1.79 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenparter av helserådets, brannvesenets og byplankontorets uttalelser datert henholdsvis 14.11.,11.12.78,31.1. og 9.3.79.

Brannvesenets merker er overført til de nye planene.

Innredningsplan for næringslokalene må innsendes før arbeidet med dette tar til.

Forøvrig vises til vår påtegning av 13.3.79 på situasjonskartet.

Da underetasjen mot Larvikagt. nå er innredet til næringslokaler, slik at det totale næringsareal vil bli 375 m2 vil det bli stillet krav til bygging av tilfluktsrom. Før byggetillatelse kan gis må derfor dette spørsmålet være avklart med sivilforsvaret.

De nye tegningene tillates ikke nyttet på byggeplassen før de er stemplet godkjent av byggelåyvekontoret.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 11 og 12 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg.

Asplan Prosjekt A/S
Storgata 49

OSLO 1

12. november 1980

Avd.arkitekt Sandberg

SAS/MK 78/1658

Bjølsengata 9, Larviksgata 2, Bergensgt. 6.
Boligblokk.
Byggherre: BBL Ungdommens Selvbyggerlag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 40, 41 og 42 samt brev av 4.11.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Brannvesenets merker er overført til den nye planen av u.etasjen.

Det forutsettes at de 3 nye leilighetene får hver sin forskriftsmessige mat-, klæs- og sportsbod.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 26, 35 og 39, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstedvigata 10[illegible] *1150-60
Oslo 6

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk

Bjølsengt. 9, Larvikgt. 2, Borgengt. 6

Arbeidssted	Mat.nr.	Lnr.
		78/1658

Byggherre
Boligbygg. Ungdommens Selvbyggerlag,
Storgt. 55,

Oslo 1.

Arkitekt
Driftsing. Ottar Johannessen,
Storgt. 40,

Oslo 1.

Dato
PMB/EB

16. februar 1982

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.4.82 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedenstående mangler er rettet.

1. Bygningskontrollen viser til helserådets målinger i ekspedisjon av 20.8.80 og til vårt brev av 19.12.80.

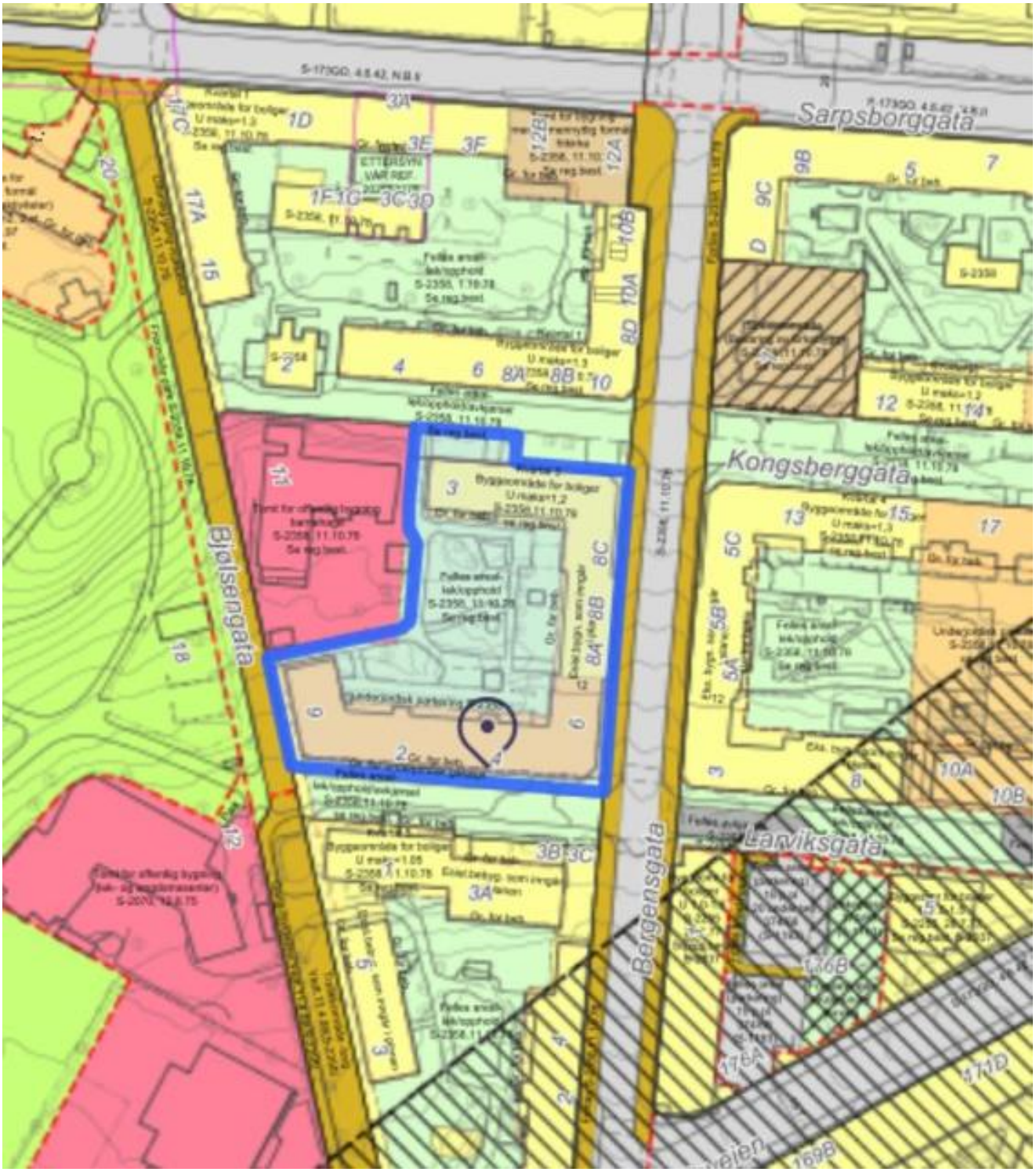
En nærmere redegjørelse av de lydtekniske forhold imøtesees.

For bygningssjefen

Overingeniør
G. Heber

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (fyrmester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsen legges ved godkjente tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

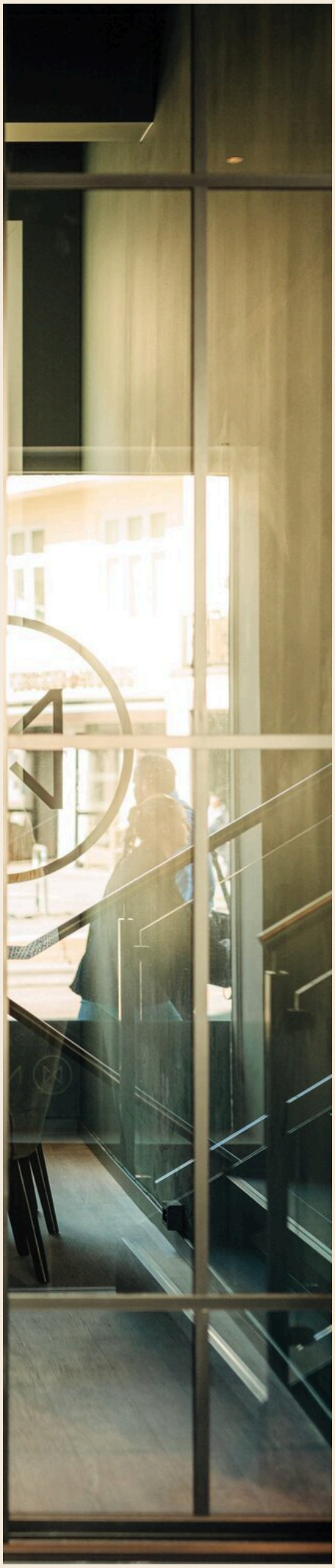

Sarpsborggata
Kongsberggata
Bjølsengata
Bergensgata
Larviksgata

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0216/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Larviksgata 4 0468 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 21 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612