NORDVIK

Mor Go'hjertas vei 23

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mor Go'hjertas vei 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og stilren 2-roms m/balkong - V.V og fyring ink. - Heis - Parkeringsleie* - Idyllisk beliggenhet ved Akerselva

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 475 460,-**
Fellesgjeld	**84 370,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 549,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1948**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Dette er en nydelig 2-roms leilighet beliggende i 4. etasje, skjermet og tilbaketrukket i grønne og rolige omgivelser i blindveien Mor Go'hjertas vei på populære Bjølsen. Området byr på en fredelig atmosfære samtidig som man har kort avstand til BI, offentlig kommunikasjon og et bredt servicetilbud med enkel tilgang til resten av byen.

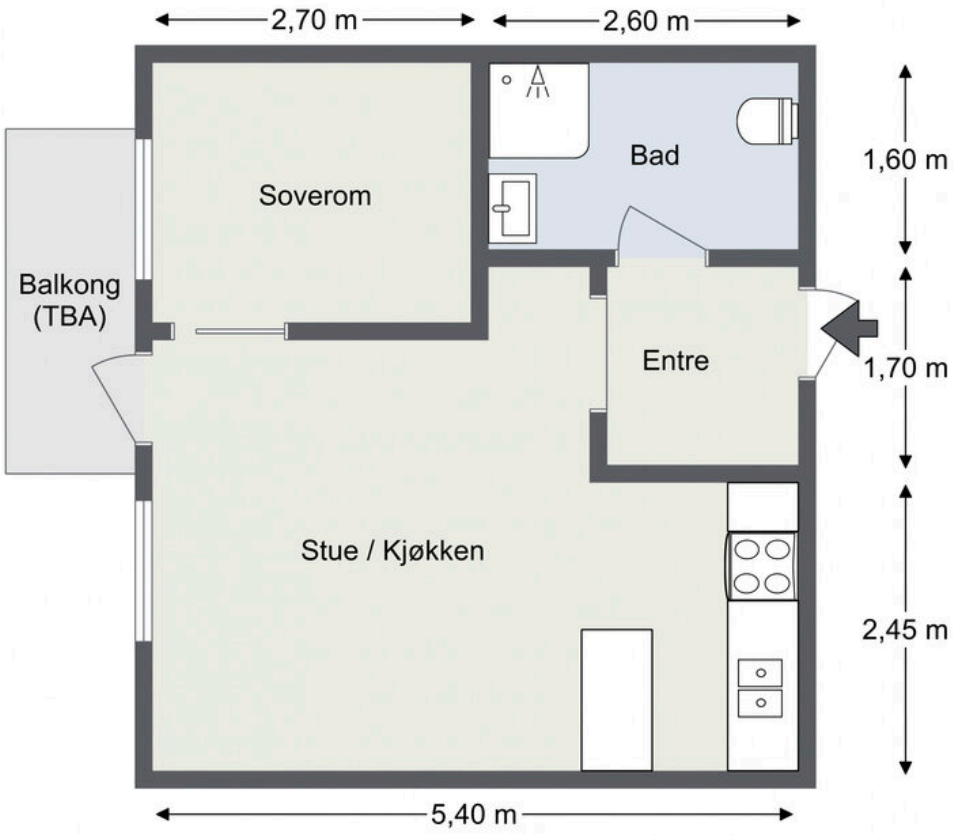
Kvaliteter:
Moderne 2-roms med svært god planløsning.
Balkong på ca. 3 kvm vendt mot idyllisk grøntområde og Akerselva
Vinduer og balkongdør ble skiftet i 2025
Strøm, oppvarming, varmtvann og internett inkl.
Heis
Parkeringsleie etter venteliste*
Kjellerbod
Ingen forkjøpsrett
Lave kjøpsomkostninger
Trafikkstille beliggenhet i blindvei
Kort vei til buss (nr. 54 og 37 som går døgnet rundt)
Kiwi, REMA 1000 og Meny rett i nærheten

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

Mor Go'hjertas vei 23

4.etasje



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.






































Electrolux
DUALCARE







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0286/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 48 i Borettslaget Parksiden, org.nr. 988891452

Selger
Henriette Ullavik Erstad

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
84 370,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 474 370,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 475 460,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 484 960,- (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
1948

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, som skaper et moderne og svært godt førsteinntrykk. Entréen har god oppbevaringsplass for yttertøy og sko i en romslig skyvedørsgarderobe installert i 2023.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med slipte tregulv, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt

utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 m² med flott utsyn mot idylliske grøntområder og Akerselva. Balkongen har gode solforhold med morgen- og formiddagssol, og blir i vår- og sommerhalvåret en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for rolige morgener og hyggelige stunder med familie og venner. Her er det gode muligheter for å skape en lun og innbydende uteplass med utemøbler, beplantning og grill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenøyen ble modernisert i 2023. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, kjøl/frys, platetopp og oppvaskmaskin. Synlige vannrør er utført som rør-i-rør-system, og synlige avløpsrør er i plast. Kjøkkenventilator har avtrekk til felleskanal.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med elektriske varmekabler og downlights i himlingen. Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servant med skap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig avtrekk via ventil i taket, samt tilluft gjennom spalte i nedkant av døren. I 2024 ble det lagt nye varmekabler, og derav ny gulvflis, på badet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2,5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/35dB.
Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Balkongdør: Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.
Innerdører: Innvendig slett hvitmalt lettdører i trekarm. Skyvedør i glass til soverommet.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap montert i entré.
Oppvarming: Det er oppvarming med eldre radiatorer via sentralfyring i sameiet. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget disponerer 8 parkeringsplasser. Plassene tildeles etter venteliste og leies ut for kr 450,- per måned. Det er også tilrettelagt for elbillading.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2023: Ny garderobeløsning i entré samt maling av enkelte vegger, utført som egeninnsats
2023: Modernisering av kjøkkenøy, utført som egeninnsats
2024: Nye varmekabler og ny gulvflis på bad

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: Badet ble totalrenovert i 2006 som del av en større rehabilitering av bygget. I 2023 oppstod det kortslutning i varmekablene. I den forbindelse ble det i januar 2024 lagt nye varmekabler og nye fliser på gulv. Arbeidet ble utført av firmaet M-TEK på vegne av Tryg Forsikring. Dokumentasjon på arbeidet er tilgjengelig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med arbeidet utført av M-TEK, ble det lagt ny membran i dusjsonen.

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: Borettslag skiftet ut alle balkongdører og vinduer i april 2025. Arbeidet ble utført av VD Montasje AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæring M-TEK etter arbeidet utført på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i januar 2026. Arbeidet ble utført av Brudevold Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått opplyst at det er elbillader tilgjengelig på borettslagets biloppstillingsplasser. Disse har jeg aldri benyttet meg av.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover forholdet beskrevet i punkt 1.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke utenom tilstandsvurderingen fra da jeg kjøpte leiligheten

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med tidligere salg

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: Borettslaget har fått rammetillatelse fra kommunen til å bygge ut to loftsleiligheter.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskmaskin, fryseskap og komfyr medfølger.
Kombimaskin (vaskemaskin + tørketrommel) medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklampe på kjøkken og soverom.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
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
Det er oppvarming med eldre radiatorer via sentralfyring i sameiet. Elektriske varmekabler i gulv på bad. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 549,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 548,72,-

Herav:
Lån nr: 9820844343; IN lån 3 - Akonto renter 361,81
Lån nr: 9820844343; IN lån 3 - Akonto avdrag 102,91
Lån nr: 9820764458; IN lån 2 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 9820764458; IN lån 2 - Akonto avdrag 0,00
Lån nr: 9820764459; IN lån 1 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 9820764459; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
Avdrag lån (ikke IN) 323,00
Renter lån (ikke IN) 34,00
Berdbånd 119,00
Felleskostnader 4 608,00

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, varmtvann og fyring, drift og vedlikehold, bredbånd, renter og avdrag felleslån, trappevask m.m

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 976 573,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 906 292,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
BORETTSLAGET PARKSIDEN, Orgnr: 988 891 452

Forretningsfører: OBOS

MOR GO' HJERTAS VEI 23
Parksiden Borettslag ligger idyllisk til i grønne omgivelser, med Akerselva og flotte parkanlegg som nærmeste nabo. Borettslaget består av 100 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund. Bygget har tidligere bestått av to borettslag, da med Morgo Borettslag bestående av 40 leiligheter og Parksiden Borettslag med 60 leiligheter. Borettslagene ble sammenslått til ett borettslag fra 01.01.2026.

SYKKELPARKERING
Borettslaget har en stor sykkelparkering med tilgang utenfor blokka. Det er et stort skur som er inngjerdet og man bruker nøkkelbrikke for å komme inn. Dette er på sørsiden av bygget. Det er også etablert innvendig sykkelparkering i kjeller.

GRILLING
Det er ikke lov å grille på balkongene.

DYREHOLD
Dyrehold er kun tillatt ved godkjenning fra styret. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

STYRET
Borettslagets styreleder, Lasse Jensen-Aaris, kan kontaktes på e-post: lasse@agioforvaltning.no. Alternativt: parksiden@styrerommet.no.

VIBBO
Borettslaget har egen nettside gjennom OBOS med nyttig informasjon til beboerne: https://vibbo.no/parksiden/om

PÅGÅENDE OG KOMMENDE PLANER
Styret er bevisst på styrets arbeid hva angår å vedlikeholde borettslagenes bygningsmasse, samt iverksette tiltak som kommer alle andelshaverne til gode, dette skaper et godt bomiljø og verdien på leilighetene øker ved at bygningsmassen er godt vedlikeholdt.

Utskiftning av vinduer og balkongdører

Balkongdører og vinduer ble utskiftet i alle leiligheter i 2. til 5. etasje i 2025, samt enkelte vinduer i 1. etasje og vinduer i fellesarealer. Prosjektet ble gjennomført av entreprenør VD Montasje AS. Samtidig ble det gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter.

Utskiftning av lys i korridorer
Styret har byttet belysningen i korridorene og trappeoppgangene i blokka. De ønsket å innføre en helhetlig gjennomført belysning med bruk av LED-lamper i samme stil som vil ha en positiv energisparende effekt på blokka.

Sykkelstativ inne og ute, samt sikring sykkelskur
Styret har utarbeidet tiltak for å bedre sikring av det utvendige sykkelskuret inkl. nye sykkelstativ, samt mat det har blitt etablert innvendige sykkelstativer.

Finansiering av ovennevnte arbeider
Prosjektene ble lånefinansiert og det er etablert IN-ordning på lånene.

Når prosjektene er gjennomført vil styret etter en avklaring om utbygging av loftsareal og konkretiserte kostnader vedrørende etablering av ny heis, starte opp arbeidet med refinansiering av borettslagenes fellesgjeld. Dette gjøres av styrene i de respektive borettslagene. Borettslaget Parksiden har i dag IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hvor gjennom en refinansiering inkluderer opptaket av ny fellesgjeld i avtalen. Morgo Borettslag har ikke IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og her ønsker man gjennom refinansiering at man etablerer en slik avtale også for disse andelshaverne.

Utbygging av loft til leiligheter
Borettslaget Morgo og Parksiden har mottatt nabovarsel vedr utbygging av loft i Mor Go'hjertas vei 23. Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder:
Tiltakshaver, Morgo Utvikling AS, har engasjert KVASS Arkitektur AS som ansvarlig søker og arkitekturprosjekterende i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Tiltaket gjelder loftsutbygging med bruksendring og påbygg/fasadeendringer på loft i 6.etasje i eksisterende bygård på gjeldende eiendom gnr. 222/bnr. 125 i Mor Go`Hjertas vei 23, 0469 Oslo. Saksnummer: 202460117 og 202555072. Saken er videreført med saksnummer 2025/07670.
Det ble gitt rammetillatelse 16.01.2026. Det søkes om dispensasjon fra å fullsprinkle samtlige 100 leiligheter som følge ut utbyggingen.

Utskiftning av heis
Det er planlagt utskifting av heis hvor eksisterende heisinstallasjon rives fra kjeller til heisrom på loft. Utskiftning av heis vil avhenge av når/om loftsutbygging vil finne sted. Borettslagene har hatt svært høye driftskostnader med eksisterende heis, som reduseres betydelig med ny heis. Ny heis har også lavere strømforbruk enn eksisterende. Forventet levetid på ny heis er ca. 35 år. Det foreligger en avtale mellom Parksiden Eierseksjonssameie og Morgo Utvikling AS, der Morgo Utvikling dekker 25% av kostnadene til den nye heisen. Totale kostnader er estimert til ca. kr. 950.000,- inkl. mva. Grunnet omprosjektering av loftsutbyggingen kan dette påvirke avtalen med fordeling mellom borettslagene og utbygger.

Ventilasjon
Styret har blitt gjort oppmerksom på at det er montert feil ventilatorhetter til avtrekkssystemet i borettslaget. De venter på rapport vedr evt avvik knyttet til ventilatorhetter og ventilasjonssystemet som skal utarbeides av Din Ventilasjon AS. Det blir deretter tatt en avgjørelse om eventuelle tiltak.

Jording på det elektriske anlegget
Borettslaget er i gang med å undersøke det elektriske anlegget. Felles anlegg har blitt jordet, og sikringsskapene i Morgo Borettslag har blitt gjennomgått av elektriker. Det gjenstår å undersøke sikringsskapene i Parksiden Borettslag, samt stikkontakter i leiligheter (gjelder begge borettslag). Dette er et pågående arbeid. Det gjenstår kun få leiligheter som ikke har blitt utbedret og styret har satt frist innen 15.03.2026 for at beboere skal få utført undersøkelsen i regi av borettslaget.

ÅRSMØTE 2025

Følgende saker ble vedtatt på årsmøtet avholdt den 15.05.2025 Sak nr. 7 Sammenslåing av borettslaget Parksiden og Morgo

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing: Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med et borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler.

Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er:

- enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler

- enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom

- unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer

- kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar

- enklere og lettere tilgang på styremedlemmer.

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET

PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG:

Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under et til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag. Vedtatt. Enstemmig. Sak nr. 8 Forbud mot røyking på balkonger - Endring av husordensregler § 2.1

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart inneklima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måte jeg åpne inngangsdøren.

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benyte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i boretslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir boretslaget adgang til å fastsete ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres inneklima og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen.

Styrets innstilling: Styret støter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Boretslaget Parksiden og Morgo Boretslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.
Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong/markterrasse.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på

hverdager før klokken 07.00 og eter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og eter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak: Endring av husordensregler § 2.1 - Støy, endres til forslag fra styret. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak nr. 9. Refinansiering lån med 30 års løpetid inkl. nytt lån NOK 4 900 000,-

Borettslaget har i dag to IN lån, og et lån som ikke har IN avtale. Det er ikke mulighet å sammenslå IN lån. Selskapet kan refinansiere sine lån i form av å flytte lånene sine fra en bank til en annen, for for eksempel for å oppnå bedre rentebetingelser. Det er derimot ikke mulig å låne opp på IN-lån, eller øke/redusere løpetid. Det er ikke mulig med refinansiering, men borettslaget kan inngå en ny IN ordning for nytt lån, sak 10.

Forslag til vedtak: Lån til utskifting av vindu og balkong reduseres til NOK 4 900 000,- med 30 års løpetid. Vedtatt. Enstemmig.Sak nr. 10 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Styret fremmer forslag om at boretslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (hereter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på? IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene: Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra boretslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederet i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med fytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne: Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i boretslaget?: IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfatet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dete. Kostnad for tilknytning av et nyt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader: Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benytes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling: Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til fnansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsetes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik

innbetaling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden vedtar å gjennomføre ordning om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Styret i boretslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak nr. 11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget.

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget. Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dete, eter at eg fyta inn i 2024.

Styrets innstilling: Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt. Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Forslag 1: Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.
Forslag 2: Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.
Forslag 2 ble vedtatt.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING
2025: Utskiftning av alle vinduer og balkongdører i 2. til 5. etasje. Utskiftning av vinduer i 1. etasje dører i fellesarealer, og belysning og ventilasjonsrens.
2020-2021: Utendørs. Arbeid med nye markterrasser på veisiden sammen med nytt søppelanlegg og sykkelbod på sydsiden av bygget.
2024: Oppgradering av utvendig og innvendig sykkelboder.
2018: Rehabilitering av heis.
2017: Etablering av markterrasser i 1. etasje på østsiden av bygget
2016: Rehabilitering av alle kraner i kjellere.
2015: Etablering av ny renovasjonsløsning.
2015: Tak over inngangsparti.
2012: Rehabilitering balkonger.
2010: Rehabilitering av heis.
2009: Fjernvarme. Tilkobling til Hafslund fjernvarme senhøsten -09.
2006-2007: Soil og bad rehabilitert i brl.
2001-2012: Soil og bad rehabilitert i SE (40 leiligheter).

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 84 370,-pr. 01.06.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207893064
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 29 107 484,00
Innfrielsesdato: 30.07.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208029576
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 249 985,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208442015
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 3 677 048,00
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207644587
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,18%
Restsaldo 24 188 154,29
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207644595
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,18%
Restsaldo 6 462 094,30
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207876941
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,18%
Restsaldo 36 934,00
Innfrielsesdato: 30.05.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 676,82
Kapitalkostnader: 341,64
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208443437
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,18%
Restsaldo 4 605 044,32
Innfrielsesdato: 30.01.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 83 693,54
Kapitalkostnader: 463,33
IN-avtale: Ja

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Innbetaling ved låneforfall den 01.04 og 01.10 (10 dager før lånets forfall).

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 177,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 605 463. I 2025 var det budsjettert med et underskudd på kr. -19 266.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3917977

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 612 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Bjølsen, rett ved Nydalen. Ett område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 1000, Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Joker. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 140 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO", som er svært populært.

For den treningsglade er det også fint med SATS i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Det er også kort vei til Voldsløkka idrettsplass med fotballbaner, isbane, volleyballbaner, tennisbaner og skatehall.
Akerselva renner rett ved og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva, som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.

Busstopp ligger ca. 200 meter fra boligen, for rute nummer 37, 54, 55 og nattbuss. T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 3, 4 og 6 går, samt togstasjon. Trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives i idylliske omgivelser!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert expedisjonsdokument på våningshus, datert 30.04.1949. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra servicesenter til 100 leiligheter, datert 21.10.2015.

Det er gitt ferdigattest på utskifting av vinduer og dører, datert 11.02.2026.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/222/125:
15.09.1938 - Dokumentnr: 304336 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:122

14.10.1939 - Dokumentnr: 305646 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:123

10.07.2006 - Dokumentnr: 326677 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100

Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 54
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 60
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/100
Snr: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 64
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 65
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 67
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 68
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 70
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 71
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 72
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 73
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 76
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 77
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 79
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Snr: 80
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (Uten hjem.no) kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Megler
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Mor Go'hjertas vei 23

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 🚶 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.3 km

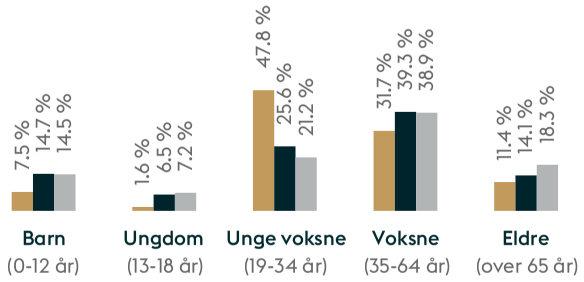
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	5 min 🚶 0.4 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	7 min 🚶 0.5 km
Nydalen	Linje 4, 5	11 min 🚶 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 3.9 km

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min 🚶 0.2 km
Idun FUS barnehage (1-5 år)	68 barn	4 min 🚶 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...	47 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	7 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fitnesspoint Nydalen	7 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 125
Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1284 **Eiendomsverdi ref nr:** ML7946

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4.etasje i et bygg fra 1948.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har balkong på ca 3m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i stål.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Slipte tregulv i oppholdsrom
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig slett hvitmalt lettdører i trekarm.
Skyvedør i glass til soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i felleskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Det er synlige avløpsrør av plast.
2006 - 2007 Soil og bad rehabilitert i regi av sameiet.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med eldre radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

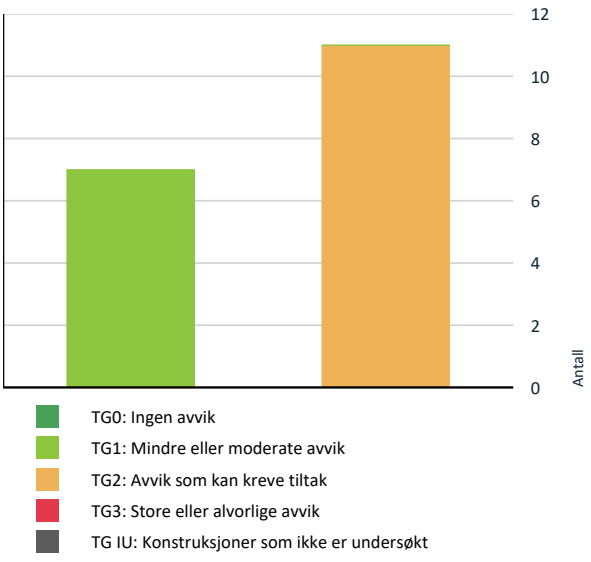
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen dVåningshus. - Exdok (attestert) - 1949, og en bruksendring fra servicehjem til bolig - Brukstillatelse - 2006

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2006 da bygget fra 1948 ble rehabilitert og bruks endret fra sykehjem til boliger.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

Tilbygg / modernisering

2006	Totalrenovering ombygging	Boligen var ny i 2006 da bygget fra 1948 ble rehabilitert og bruks endret fra sykehjem til boliger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje.
Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren må låses med dørlås da låskassen har redusert funksjon ved normal bruk av håndtakslås.
Det er registrert tetningslister som er løse og har sprekker enkelte steder.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes slitasje eller feil i låskasse og låsemekanisme over tid.
Svekkede tetningslister vurderes å skyldes naturlig aldring, mekanisk slitasje eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales kontroll og eventuell justering eller utskifting av låskasse.
Tetningslister bør skiftes ut for å gjenopprette tilfredsstillende tetthet og funksjon.
Konsekvens
Redusert funksjon i låskasse kan påvirke brukervennlighet og sikkerhet ved døren.
Slitte tetningslister kan medføre trekk, varmetap og redusert lufttetthet rundt døren.

TG2 settes på bakgrunn av registrert redusert funksjon på låskasse og svekkede tetningslister.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.
Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 3m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 10,3m
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I 2023 ble ny garderobeløsning i gangen installert, samt maling av enkelte vegger, utført som egeninnsats.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Slipte tregulv i oppholdsrom
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.
Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.
Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue/kjøkken er det målt ca.10mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.8mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
På soverom er det målt ca. 9mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slett hvitmalt lettdører i trekarm.
Skyvedør i glass til soverommet.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med eldre radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet annet enn å se at ventiler er regulerbare, på befaringen.

Tilstandsrapport

Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger, og malt innvendig tak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2006.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser nederst på veggen i dusjsonen, som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
Bomlyd gir hul lyd ved lett banking og kan indikere svekket limforbindelse.
Det er registrert noe svertesopp (mugg) i fuger enkelte steder i dusjsonen.
Svertesoppen medfører misfarging og svekkelse av fugematerialet.
Årsak
Bomlyd vurderes å kunne skyldes mangelfull liming, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning under flislaget.
Svertesopp vurderes å skyldes høy luftfuktighet, begrenset ventilasjon, hyppig vannbelastning og normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bomlyd bør følges opp og utbedres ved behov.
Det anbefales rengjøring og eventuell utskifting av fuger ved videre nedbrytning.
Ventilasjonsforholdene i våtrommet bør kontrolleres og forbedres ved behov.
Konsekvens
Manglende vedheft kan over tid føre til løsning, sprekkdannelser og redusert levetid på flisoverflatene.
Dersom tettesjiktet påvirkes, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Svertesopp og nedbrutte fuger kan bidra til vedvarende fuktbelastning og redusert kvalitet på våtrommet.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bomlyd og svertesopp med redusert funksjon og økt risiko for fuktpåvirkning

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Tilstandsrapport

I 2024 ble det lagt nye varmekabler, og nye gulvfliser. (Dette pga kortslutning, utført av faglært i følge eier. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt)

Det er målt fall på 37mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 150 cm, og ca. 15 mm fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Silikonfuger og fugemasse vurderes å ha passert anbefalt vedlikeholdsintervall.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes normal slitasje, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadde eller sprukne fuger bør utbedres eller skiftes ut ved behov.
Silikon og fuger anbefales normalt vedlikeholdt eller fornyet med intervaller på ca. 10–15 år avhengig av belastning og tilstand.
Konsekvens
Sprekker og nedbrutte fuger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning bak flislaget.
Ved videre nedbrytning kan fugematerialet miste funksjon og bidra til økt fuktbelastning i konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje, misfarging og sprekkdannelser i fuger.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av nyere soil med tilhørende vannlås.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen i våtrommet.
Det er ikke registrert tegn skader ved befaringstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.
Alder på membranløsningen tilsier at mer enn 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av våtrommet for tegn til fuktpåvirkning eller lekkasje.
Videre rehabilitering og utskifting av membranløsningen må påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Eldre membranløsninger har økt risiko for redusert tetthet og svekket funksjon over tid.
Ved svikt i membran kan det oppstå skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert

Tilstandsrapport





4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utstyret fungerer fint ved test ved befaringstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på deler av utstyr og armaturer.
Det er registrert merker, riper og normal bruksslitasje på overflater.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, bruk og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og oppfølging anbefales.
Det må påregnes fremtidig utskifting av utstyr som følge av alder og normal slitasje.
Konsekvens
Alder og bruksslitasje kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og kortere gjenværende levetid over tid.

TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert bruksslitasje hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 1948 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekket fra badet fungerer utilfredsstillende ved test med papir.
Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte nivå for luftutskifting i våtrom.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes opprinnelig ventilasjonsløsning med naturlig avtrekk samt begrenset kapasitet i eksisterende ventilasjonssystem.
Manglende mekanisk avtrekk og utilstrekkelig luftutskifting bidrar til redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales kontroll og rengjøring av ventil og eventuelle kanaler.
Forbedring av ventilasjon og luftutskifting bør vurderes, herunder ettermontering av mekanisk avtrekk eller elektrisk vifte dersom dette er teknisk mulig.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Mangelfull ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet, kondens og risiko for fuktskader og muggsopp over tid.
Redusert luftutskifting kan påvirke inneklima og tørkeevne i våtrommet negativt.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjon og registrert utilfredsstillende avtrekk i våtrom.

4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 47%, temperatur 21grader C og duggpunkt 8,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
I 2023 ble kjøkkenøy modernisert, utført som egeninnsats.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år. .

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøleskapdør virker noe løs ved befaringstidspunktet, og hengsler kan ha behov for justering.
Det er registrert mindre skade på platetopp.
Det er registrert noe støy fra varmluftsvifte i stekeovn under bruk.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på deler av kjøkkenutstyret.
Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Årsak
Løs kjøleskapdør og støy fra stekeovn vurderes å skyldes normal slitasje og aldring av komponenter over tid.
Skade på platetopp vurderes å skyldes mekanisk påvirkning eller normal bruksslitasje.
Manglende lekkasjesikring vurderes å skyldes at det ikke er etablert oppsamlingskar, lekkasjestopper eller annen lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales justering av hengsler på kjøleskapdør.
Skadet platetopp og støy fra stekeovn bør følges opp ved videre bruk og vurderes ved fremtidig utskifting av utstyr.
Det anbefales etablering av lekkasjesikring og/eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin i henhold til dagens anbefalte løsninger.
Det må påregnes gradvis utskifting av kjøkkenutstyr som følge av alder og slitasje.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i kjøkkeninnredning og konstruksjoner.
Eldre utstyr og slitasje kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bruksslitasje, alder på utstyr og manglende lekkasjesikring

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i felleskanal.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren fungerer ved test ved befaringstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren.
Det må påregnes fremtidig utskifting av ventilator og viftemotor ved renovering av kjøkkenet.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes ventilatorens alder samt normal slitasje på viftemotor og øvrige komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig rengjøring og vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjonen.
Utskifting av ventilator og viftemotor må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
Konsekvens
Eldre ventilatorer har økt risiko for redusert kapasitet, driftsstøy og funksjonssvikt over tid.
Redusert funksjon kan påvirke luftutskifting og ventilasjon på kjøkkenet negativt.

TG2 settes på bakgrunn av alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
2006 - 2007 rør og bad rehabilitert i regi av sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannskapet var låst ved befaringstidspunktet og kunne derfor ikke åpnes for kontroll av stoppekraner eller testing av drensmuffe.
Selger var ikke til stede ved befaringen og var ikke tilgjengelig på telefon. Skapet ble derfor ikke åpnet.
Det er registrert synlig drensmuffe under skapet, men funksjonen er ikke verifisert.
Årsak
Manglende kontroll skyldes utilgjengelighet som følge av låst vannskap ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tilgang til vannskap medfører usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon på installasjonene.
Låst vannskap kan forsinke avstengning ved lekkasje og øke risikoen for vannskader.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilgang til vannskap og manglende mulighet for kontroll av installasjonene.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
2006 - 2007 Soil og bad rehabilitert i regi av sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1948 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk.
Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte nivå for luftutskifting i våtrom.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes opprinnelig ventilasjonsløsning fra byggeperioden, hvor naturlig avtrekk var vanlig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales kontroll av eksisterende ventilasjon og vurdering av tiltak for å forbedre luftutskiftingen i våtrommet.
Ettermontering av mekanisk avtrekk eller elektrisk vifte bør vurderes dersom dette er teknisk mulig.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Mangelfull ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet, kondens og risiko for fuktskader og muggsopp over tid.
Redusert luftutskifting kan påvirke inneklima og tørkeevne i våtrommet negativt.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjon som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte krav til luftutskifting i våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 26 sekunder før det kommer ordentlig varmtvann til boligen ved test.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med:
Eldre radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Det ble ikke observert tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen.
Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.
Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for anlegg for vannbåren varme og tilhørende radiatorer.
Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet.
Det er registrert eldre radiatorventiler som lar seg justere ved test.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og bruk over tid.
Tekniske installasjoner som vannbårne varmeanlegg, radiatorer og ventiler har begrenset forventet levetid, og komponenter vil gradvis forringes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes fremtidig utskifting eller oppgradering av komponenter som følge av alder og slitasje.
Radiatorventiler bør kontrolleres og vedlikeholdes ved behov.
Konsekvens
Eldre varmeanlegg og komponenter har økt risiko for redusert effektivitet, lekkasjer og funksjonssvikt over tid.
Ved svikt kan det oppstå behov for reparasjoner eller utskifting av deler av anlegget.

TG2 settes på bakgrunn av alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannbårent varmeanlegg og radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Arkel Elektroentreprenør AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert i 2006, i følge eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Eier har leid ut leiligheten og ikke bodd der selv.

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt høydeforskjell fra terrasse-/balkongdekke til terreng på ca. 9,4 meter.
Høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng er målt til ca. 10,3 meter.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,89 meter.
Dagens krav etter TEK17 er minimum 1,0 meter rekkverkshøyde ved nivåforskjeller inntil 10 meter.
Rekkverket tilfredsstiller dermed ikke dagens anbefalte sikkerhetskrav.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes utførelse etter eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales oppgradering eller forhøyning av rekkverket for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.
Eventuelle tiltak bør utføres med tilfredsstillende innfesting og utforming iht. gjeldende regelverk.
Konsekvens
Lav rekkverkshøyde ved stor fallhøyde medfører økt risiko for fallulykker og personskade.
Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik, særlig for barn og personer med redusert bevegelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	33	2		35	3
SUM	**33**	**2**			**3**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen dVåningshus. - Exdok (attestert) - 1949, og en bruksendring fra servicehjem til bolig - Brukstillatelse - 2006

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	125		0	2612.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mor Go'hjertas vei 23

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET PARKSIDEN	988891452			Erstad Henriette Ullavik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4.etasje i en sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ML7946

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriette Ullavik Erstad	9578-5998-4-2884829	2026-05-05 20:04:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0286/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Henriette Ullavik Erstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2023

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: 8196248
Forsikret i: Tryg

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: Badet ble totalrenovert i 2006 som del av en større rehabilitering av bygget. I 2023 oppstod det kortslutning i varmekablene. I den forbindelse ble det i januar 2024 lagt nye varmekabler og nye fliser på gulv. Arbeidet ble utført av firmaet M-TEK på vegne av Tryg Forsikring. Dokumentasjon på arbeidet er tilgjengelig.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med arbeidet utført av M-TEK, ble det lagt ny membran i dusjsonen.

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: Borettslag skiftet ut alle balkongdører og vinduer i april 2025. Arbeidet ble utført av VD Montasje AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæring M-TEK etter arbeidet utført på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i januar 2026. Arbeidet ble utført av Brudevold Elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått opplyst at det er elbillader tilgjengelig på borettslagets biloppstillingsplasser. Disse har jeg aldri benyttet meg av.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover forholdet beskrevet i punkt 1

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utenom tilstandsvurderingen fra da jeg kjøpte leiligheten

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med tidligere salg

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: Borettslaget har fått rammetillatelse fra kommunen til å bygge ut to loftsleiligheter.

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

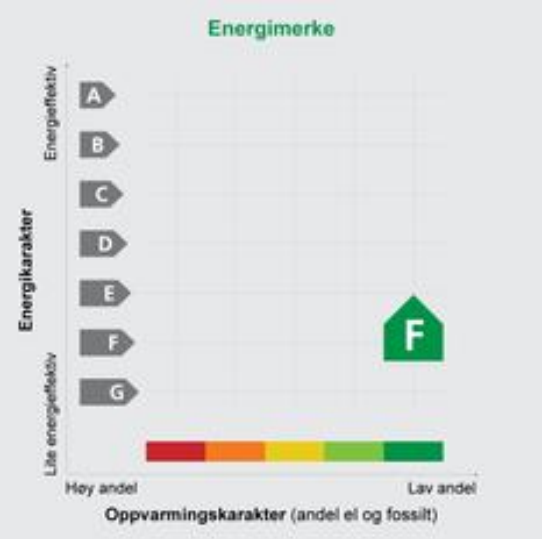
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0286/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mor Go'hjertas vei 23
Postnr	0469
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	222
Bnr.	125
Seksjonsnr.	48
Festenr.	
Bygn. nr.	80547633
Bolignr.	H04013
Merkenr.	A2019-1075177
Dato	18.11.2019



Innmeldt av	Anton Hultqvist

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mor Go'hjertas vei 23
Postnr/Sted: 0469 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H04013
Dato: 18.11.2019 23:26:41
Energimerkenummer: A2019-1075177
Ansvarlig for energiattesten: BORETTSLAGET PARKSIDEN
Energimerking er utført av: Anton Hultqvist

Gnr: 222
Bnr: 125
Seksjonsnr: 48
Festenr:
Bygnnr: 80547633

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0286/26 . Vår ref.: 5898-1-048 Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BORETTSLAGET PARKSIDEN
Organisasjonsnr:	988891452
Andelseier:	Erstad, Henriette Ullavik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	048
Adresse:	Mor Go'hjertas Vei 23, 0469 OSLO
Andelsnummer:	48
Gnr.	222
Bnr.	125

Borettsinnskudd: Kr. 535 600,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3917977.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.01.2026: Morgo Borettslag (s.1622) ble infusjonert i Parksiden Borettslag. 3 låner er overført fra Morgo borettslag: Lånenummer med endelse: 93064-29576-442015.
Selskapet har noen parkeringsplasser til leie (kvartalsvis leie) . Venteliste, kontakt styret. Leietager vil bli belastet for administrasjonsgebyr i f.b.m. tildeling av plass, etter gjeldende prisliste. Det er muligheter for el-bil lading. Fyring, v.vann og strøm er inkludert i felleskostnadene. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.

Borettslaget har avtale om GBF - sikringsordning som garanterer betaling av felleskostnader (OBOS ordning) Noen av leilighetene har innfridd sin andel av fellesgjelden. Det er mulig å innfri 2 xpr. år. Innbetaling ved låneforfall den 01.04 og 01.10 (10 dager før lånets forfall) Styret ønsker oppgitt mailadresse og tlf.nr. på kjøper og dette bes oppgitt i eierskiftemeldingen. Nøkkelbestilling utføres av både vaktmester og forretningsfører v/forvaltningskonsulent. Skiltbestilling utføres av vaktmester. MorGo borettslag bestående av 40 leiligheter ønsker på sikt å og slå seg sammen med i Parksiden brl. Ingen vedtak knyttet til dette er så langt gjennomført i noen av borettslagene. Norsk Hussopp har sagt opp avtale om skadedyr med borettslaget. Alle eiere anmodes om å tegne en slik forsikring i egen regi. Se vibbo for nærmere info. Borettslaget følger lovens bestemmelse når det gjelder fremleie av andelen. Dette skal søkes styret. Historikk: MOR GO AS + LOFT: Dette var tidligere et bygg bestående av 100 leiligheter. I 2005 ble gården delt i 2, og 60 leiligheter ble seksjonert ut og stiftet som et borettslag. De resterende 40 leilighetene ble slått sammen til 20 stk. og leid ut til Oslo kommune på 5+5 års kontrakter. Disse ble eid av Mor Go AS. Tilsammen utgjorde borettslaget og utleieleilighetene et sameie og deler derfor driftskostnadene. Mor Go AS har nå avviklet leiekontraktene og stiftet seg som et borettslag. Firmaet har også eiendomsretten til loftsarealet og her bygges det leiligheter over 2 plan. Mer info må hentes inn fra PBE/Mor Go AS. Fra 01.01.2026 ble Morgo Borettslag (org.nr.: 9214571389) Infusjonert i Parksiden Borettslag med andelene fra 61 tom 100 (Tidligere 1-40)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207893064
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	29 107 484,00
Innfrielsesdato:	30.07.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208029576
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	249 985,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208442015
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	3 677 048,00
Innfrielsesdato:	30.05.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207644587
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	24 188 154,29
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207644595
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	6 462 094,30
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207876941
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	36 934,00
Innfrielsesdato:	30.05.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208443437
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	4 605 044,32
Innfrielsesdato:	30.01.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 5 548,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820844343; IN lån 3 - Akonto renter	361,81	
Lån nr: 9820844343; IN lån 3 - Akonto avdrag	102,91	
Lån nr: 9820764458; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820764458; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820764459; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820764459; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Avdrag lån (ikke IN)	323,00	
Renter lån (ikke IN)	34,00	
Berdbånd	119,00	
Felleskostnader	4 608,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	135,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 744,-
Annen formue:	23 177,-
Gjeld:	85 819,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207893064
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208029576
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208442015

Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207644587
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207644595
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207876941
Restsaldo:	676,82
Kapitalkostnader:	341,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208443437
Restsaldo:	83 693,54
Kapitalkostnader:	463,33
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84 370,36,-, pr. dags dato.

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Lasse Jensen-Aaris, e-post: parksiden@styrerommet.no

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

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5898
BORETTSLAGET PARKSIDEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PARKSIDEN

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 16:30, Radisson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO
8. Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1
9. Refinansiering lån med 30 års løpetid inkl. nytt lån NOK 4 900 000,-
10. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET PARKSIDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Jensen-Aaris er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5898 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler. Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er: - enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler - enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom - unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer - kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar - enklere og lettere tilgang på styremedlemmer PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue. Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag.

Sak 8

Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1

Forslag fremmet av:
Alena Firsova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart inneklima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måtte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måtte jeg åpne inngangsdøren..

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benytte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i borettslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir borettslaget adgang til å fastsette ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres inneklima og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 – Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler § 2.1 – Støy, endres til forslag fra styret

---

Sak 9

Refinansiering lån med 30 års løpetid inkl. nytt lån NOK 4 900 000,-

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag to IN lån, og et lån som ikke har IN avtale.

Det er ikke mulighet å sammenslå IN lån. Selskapet kan refinansiere sine lån i form av å flytte lånene sine fra en bank til en annen, for for eksempel for å oppnå bedre rentebetingelser.

Det er derimot ikke mulig å låne opp på IN-lån, eller øke/redusere løpetid.

Det er ikke mulig med refinansiering, men det kan borettslaget kan inngå en ny IN ordning for nytt lån, sak 10

Forslag til vedtak

Lån til utskifting av vindu og balkong reduseres til NOK 4 900 000,- med 30 års løpetid.

Sak 10

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Borettslaget har allerede IN ordning på to av borettslagets lån.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 26 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden vedtar å gjennomføre ordning om Indivi-duell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 11

Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget

Forslag fremmet av:
Simen Gald

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget.
Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dette, etter at eg flytta inn i 2024.

Styrets innstilling

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak

Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Simen Glad

Vedlegg

1. Styrerepresentant.pdf

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**695 643**	**548 821**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		605 463	1 331 016
Tilbakeføring av avskrivning	14	69 787	69 787
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-583 705	-653 980
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-243 303	-600 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-151 758**	**146 823**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 885**	**695 643**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		563 339	1 488 089
Kortsiktig gjeld		-19 454	-792 446
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 885**	**695 643**

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 447 753	2 216 253	2 373 708	1 966 488
Innkrevde felleskostnader	2	3 417 444	5 106 051	3 417 206	9 640 512
Andre inntekter	3	9 375	13 107	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 874 572**	**7 335 411**	**5 790 914**	**11 607 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 949	-51 213	-26 980	-7 000
Styrehonorar	5	-190 000	-186 000	-190 000	-50 000
Avskrivninger	14	-69 787	-69 787	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 795	-11 576	-11 500	0
Regnskapsførerhonorar		-64 750	-114 755	-64 750	-68 000
Konsulenthonorar	7	-42 555	-139 567	0	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-50 613	-620 707	0	-5 600 000
Forsikringer		-57 568	-261 326	-40 000	0
Kommunale avgifter		0	-763 168	0	0
Kostnader MorGo Brl.	9	-138 531	0	0	0
Kostnader sameie		-2 733 096	-60 000	-2 721 000	-3 047 232
Energi/fyring		0	-1 428 347	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-8 404	-654 094	0	0
Andre driftskostnader	10	-11 549	-467 837	0	-366 034
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 428 597**	**-4 828 377**	**-3 054 230**	**-9 146 266**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 445 975**	**2 507 034**	**2 736 684**	**2 460 734**
Innbetalt andel fellesgjeld		243 303	600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 689 278**	**3 107 034**	**2 736 684**	**2 460 734**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 574	7 627	0	0
Finanskostnader	12	-2 088 389	-1 783 645	-2 017 000	-2 480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 083 815**	**-1 776 018**	**-2 017 000**	**-2 480 000**
ÅRSRESULTAT		**605 463**	**1 331 016**	**719 684**	**-19 266**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		605 463	0		
Til annen egenkapital		0	1 331 016		

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	82 556 371	82 556 371
Tomt		11 022 000	11 022 000
Andre varige driftsmidler	14	488 512	558 299
SUM ANLEGGSMIDLER		**94 066 883**	**94 136 670**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	300 826
Andre kortsiktige fordringer	15	4 100	21 773
Driftskonto OBOS-banken		558 012	1 164 678
Skattetrekkskonto OBOS-banken		918	513
Sparekonto OBOS-banken		309	299
SUM OMLØPSMIDLER		**563 339**	**1 488 089**
SUM EIENDELER		**94 630 222**	**95 624 759**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Opptjent egenkapital	16	30 963 023	30 357 560
SUM EGENKAPITAL		**31 263 023**	**30 657 560**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 920 245	36 747 253
Borettsinnskudd	18	27 427 500	27 427 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**63 347 745**	**64 174 753**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 229	226 249
Skyldige offentlige avgifter	19	1 735	1 307
Påløpte renter		11 286	180 645
Påløpte avdrag		0	50 452
Annen kortsiktig gjeld	20	2 203	333 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 454**	**792 446**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**94 630 222**	**95 624 759**
Pantstillelse	21	93 427 500	93 427 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Borettslaget Parksiden

Lasse Jensen-aaris Silje Muri Sophie Karlsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 019 284
Kabel-TV	398 160
Kapitalkostnader på IN-lån 1	507 432
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	-1 904
Kapitalkostnader IN lån 2	1 948 713
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-6 488
Overført til kapitalkostnader	-2 447 753
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 417 444**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert	9 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 375**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 600
Påløpte feriepenger	-2 203
Arbeidsgiveravgift	-30 146
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 949**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 586
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 555**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-13 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-380
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 270
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-50 613**

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

NOTE: 9
KOSTNADER

Kostnader MorGo Brl. Felleskostnader januar	-138 531
SUM KOSTNADER GARASJER	**-138 531**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 912
Vaktmestertjenester	4 355
Renhold ved firmaer	-10 238
Andre fremmede tjenester	-1 117
Andre kontorkostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-11 549**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
SUM FINANSINNTEKTER	**4 574**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 637 727
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-426 399
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-24 263
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 088 389**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	91 850 000
Utskilt tomt	-11 022 000
Balkonger for 10 andeler	1 728 371
SUM BYGNINGER	**82 556 371**

Gnr.222/bnr.125
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2021	659 500	
Tilgang 2022	71 348	
Avskrevet tidligere	-172 549	
Avskrevet i år	-69 787	
		488 512
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**488 512**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto 2 IN lån	4 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 100**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 731 887
Egenkapital fra IN tidligere år	23 128 310
Egenkapital fra IN 2024	243 303
Reduksjon EK fra IN	-3 140 477
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 963 023**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS (TIDL. OBOS03)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	496 328	
Nedbetalt i år	200 078	
		-303 594
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig, 2010 (2006)	-42 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 981 634	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	304 498	
Nedbetalt tidligere, IN	9 599 865	
Nedbetalt i år, IN	58 514	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-28 355 489
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig, 2010 (2006)	-22 122 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 068 975	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	79 129	
Nedbetalt tidligere, IN	13 528 445	
Nedbetalt i år, IN	184 789	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-7 261 162
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-35 920 245**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1984	-27 427 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-27 427 500**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-918
Skyldig arbeidsgiveravgift	-817
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 735**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 203
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 203**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 427 500
Pantelån	35 920 245
Beregnede IN-forpliktelser	20 231 136
TOTALT	**83 578 881**

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

Bygninger	82 556 371
Tomt	11 022 000
TOTALT	**93 578 371**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PARKSIDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PARKSIDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GU8CO-TPI68-00COA-FI81M-CPEOA-YEHZ1

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter for perioden. Styremøtene har blitt gjennomført sammen Morgo Borettslag. Styret har hatt fokus på ordinær drift og planlegging og gjennomføring av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal.

Styret har hatt jevnlige møter med Morgo Utvikling AS om utbygging av lofts areal til 6 nye leiligheter. Morgo Utvikling har nå solgt rettighetene til utbygging av lofts arealet og hva som skjer videre med loftet er ukjent

Økonomistyringen for Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag ble pr. 01.01.2024 flyttet over til Parksiden Eierseksjonssameie. Dette har medført til at mye av styrearbeidet nå også er flyttet til Parksiden Eierseksjonssameie hvor styret koordinerer og gjennomfører sakene for borettslagene.

Styret har fortsatt sitt arbeid med utsendelse av referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet. Samtlige referater fra styremøtene er lagret på Vibbo til borettslaget.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at andelshaverne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

Valg av styrerepresentant

Sophie S. Karlsen flytter fra borettslaget og trekker seg som styremedlem

Det skal velges ett nytt styremedlem for periode 2025-2026

Andelshaver Simen Gald har meldt sitt kandidatur som styremedlem

Simen Gald, 31 år gammal mann frå fagre Stryn i vakre Sogn og Fjordane. Er for tida busett i Oslo, med adresse Mor Go` hjertas vei 23 oppe på Bjølsen.
Jobbar som digital nettredaktør og kommunikasjonsrådgjevar i Arbeids- og inkluderingsdepartementet. Har tidlegare jobba som kommunikasjonsrådgjevar med ansvar for sosiale medier i Folkehelseinsituttet (FHI) under koronapandemien.

Fritida består av trening, fotografering, matlaging, gå turer i fjellet, og elles vere med familie og vener.

Som person er eg open for å prøve nye ting, liker å møte nye mennesker og blir av mange oppfatta som svært imøtekommande og omgjengeleg.

Det kan også fremmes benkeforslag på andre representanter som styremedlem

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET PARKSIDEN

Organisasjonsnummer: 988891452
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 16:30, Radisson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lasse Jensen-Aaris er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Silje Jøsang Muri foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Styrets innstilling
videre

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

✓ **Vedtatt. *Styrehonoraret foreslås videreført i samme størrelse for 2025-2026.**

7. SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler. Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er: - enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler - enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom - unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer - kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar - enklere og lettere tilgang på styremedlemmer PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue. Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1

Fremmet av: Alena Firsova

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart inneklima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måtte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måtte jeg åpne inngangsdøren..

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benytte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i borettslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir borettslaget adgang til å fastsette ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres inneklima og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 – Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak:
Endring av husordensregler § 2.1 – Støy, endres til forslag fra styret

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Refinansiering lån med 30 års løpetid inkl. nytt lån NOK 4 900 000,-

Borettslaget har i dag to IN lån, og et lån som ikke har IN avtale.

Det er ikke mulighet å sammenslå IN lån. Selskapet kan refinansiere sine lån i form av å flytte lånene sine fra en bank til en annen, for for eksempel for å oppnå bedre rentebetingelser.

Det er derimot ikke mulig å låne opp på IN-lån, eller øke/redusere løpetid.

Det er ikke mulig med refinansiering, men borettslaget kan inngå en ny IN ordning for nytt lån, sak 10

Forslag til vedtak:
Lån til utskifting av vindu og balkong reduseres til NOK 4 900 000,- med 30 års løpetid.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Borettslaget har allerede IN ordning på to av borettslagets lån.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 26 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden vedtar å gjennomføre ordning om Indivi-duell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

Transaksjon 09222115557546905618 Signert LJ, SJM, MG2

11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget

Fremmet av: Simen Gald

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget.
Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dette, etter at eg flytta inn i 2024.

Styrets innstilling
Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Simen Glad

Følgende stilte til valg:
Simen Glad

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5898
BORETTSLAGET PARKSIDEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PARKSIDEN

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. november kl. 09:00 og lukker 22. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5898

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Sammenslåing av Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET PARKSIDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Aamoth (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Sammenslåing av Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås at Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag slås sammen

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden. Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Fellesgjeld: Opprinnelig fellesgjeld følger opprinnelige bygge og finansieringsplaner. Det blir ingen endringer av allerede opptatt gjeld. Fremtidig gjeld fordeles etter felleskostnadsbrøken som følger av oppdatert finansieringsplan.

Vedtekter: Borettslaget Parksidens vedtekter videreføres med endring i pkt. 2-1 til "Borettslaget består av 100 andeler"

Forslag til vedtak

Morgo Borettslag slås sammen med Borettslaget Parksiden. Sammenslått bygge og finansieringsplan med oppdaterte felleskostnader vedtas. Vedtektene i Borettslaget Parksiden endres slik at første del av Pkt. 2-1 endres til "Borettslaget består av 100 andeler,"

Vedlegg

1. Saksfremstilling sammenslåing.pdf
2. Bygge- og finansieringsplan sammenslått borettslag.pdf
3. 1622 Morgo Borettslag 15.05.2025.pdf
4. 5898 Parksiden Borettslag.pdf

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing.

Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler.

Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er:
- enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler
- enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom
- unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer
- kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar -
enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG:

Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden. Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Fellesgjeld: Opprinnelig fellesgjeld følger opprinnelige bygge og finansieringsplaner. Det blir ingen endringer av allerede opptatt gjeld. Fremtidig gjeld fordeles etter felleskostnadsbrøken som følger av oppdatert finansieringsplan.

Vedtak om sammenslåing krever 2/3 flertall av samtlige eiere.

Tillegg til finansieringsplan.
Felleskostnader og fremtidig låneopptak fordeles etter denne oversikt.
Opprinnelig fellesgjeld etter opprinnelige finansieringsplan (vedlagt)

Andel	Leil	Plassering	Kvm	Felleskostnad
1	101	Parksiden	23	3220
2	102	Parksiden	23	3220
3	103	Parksiden	23	3220
4	104	Parksiden	23	3220
5	105	Parksiden	31,7	4438
6	106	Parksiden	33	4620
7	107	Parksiden	32,9	4606
8	108	Parksiden	32,9	4606
9	109	Parksiden	32,9	4606
10	110	Parksiden	45,9	6426
11	111	Parksiden	32,9	4606
12	112	Parksiden	32,9	4606
13	113	Parksiden	32,9	4606
14	114	Parksiden	32,9	4606
15	115	Parksiden	33	4620
16	116	Parksiden	32,5	4550
17	117	Parksiden	23	3220
18	118	Parksiden	23	3220
19	119	Parksiden	23	3220
20	120	Parksiden	23	3220
21	201	Parksiden	23	3220
22	202	Parksiden	23	3220
23	203	Parksiden	23	3220
24	204	Parksiden	23	3220
25	205	Parksiden	31,7	4438
26	206	Parksiden	33	4620
27	207	Parksiden	32,9	4606
28	208	Parksiden	32,9	4606
29	209	Parksiden	32,9	4606
30	210	Parksiden	45,9	6426
31	301	Parksiden	23	3220
32	302	Parksiden	23	3220
33	303	Parksiden	23	3220
34	304	Parksiden	23	3220
35	305	Parksiden	31,7	4438
36	306	Parksiden	33	4620
37	307	Parksiden	32,9	4606
38	308	Parksiden	32,9	4606
39	309	Parksiden	32,9	4606
40	310	Parksiden	45,9	6426
41	401	Parksiden	23	3220
42	402	Parksiden	23	3220
43	403	Parksiden	23	3220
44	404	Parksiden	23	3220

45	405	Parksiden	31,7	4438
46	406	Parksiden	33	4620
47	407	Parksiden	32,9	4606
48	408	Parksiden	32,9	4606
49	409	Parksiden	32,9	4606
50	410	Parksiden	45,9	6426
51	501	Parksiden	23	3220
52	502	Parksiden	23	3220
53	503	Parksiden	23	3220
54	504	Parksiden	23	3220
55	505	Parksiden	31,7	4438
56	506	Parksiden	33	4620
57	507	Parksiden	32,9	4606
58	508	Parksiden	32,9	4606
59	509	Parksiden	32,9	4606
60	510	Parksiden	45,9	6426
61	201	Morgo	23	3220
62	202	Morgo	23	3220
63	203	Morgo	23	3220
64	204	Morgo	23	3220
65	205	Morgo	32,5	4550
66	206	Morgo	32,9	4606
67	207	Morgo	32,9	4606
68	208	Morgo	32,9	4606
69	209	Morgo	32,9	4606
70	210	Morgo	32,9	4606
71	301	Morgo	23	3220
72	302	Morgo	23	3220
73	303	Morgo	23	3220
74	304	Morgo	23	3220
75	305	Morgo	32,5	4550
76	306	Morgo	32,9	4606
77	307	Morgo	32,9	4606
78	308	Morgo	32,9	4606
79	309	Morgo	32,9	4606
80	310	Morgo	32,9	4606
81	401	Morgo	23	3220
82	402	Morgo	23	3220
83	403	Morgo	23	3220
84	404	Morgo	23	3220
85	405	Morgo	32,5	4550
86	406	Morgo	32,9	4606
87	407	Morgo	32,9	4606
88	408	Morgo	32,9	4606
89	409	Morgo	32,9	4606
90	410	Morgo	32,9	4606
91	501	Morgo	23	3220
92	502	Morgo	23	3220

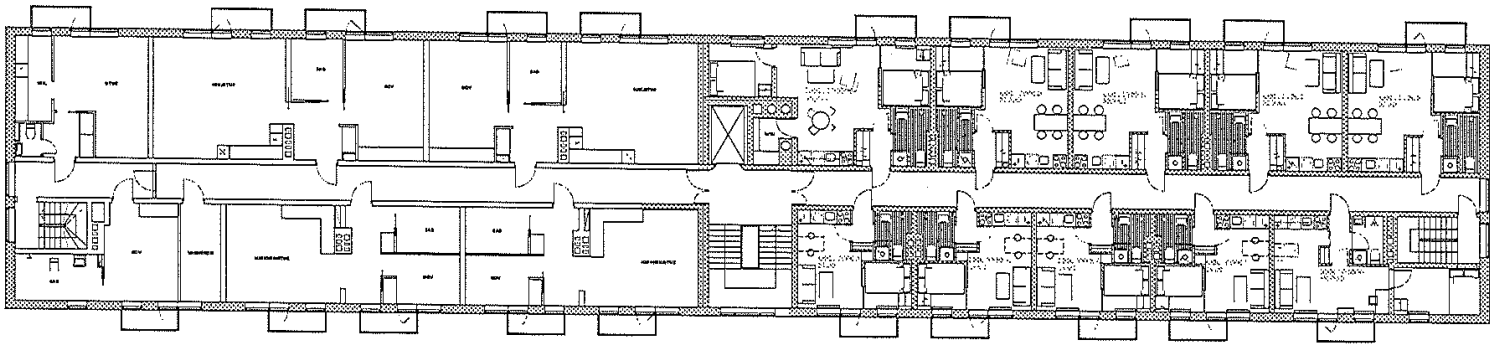
93	503	Morgo	23	3220
94	504	Morgo	23	3220
95	505	Morgo	32,5	4550
96	506	Morgo	32,9	4606
97	507	Morgo	32,9	4606
98	508	Morgo	32,9	4606
99	509	Morgo	32,9	4606
100	510	Morgo	32,9	4606

§ 2-6. *Byggje- og finansieringsplan*
(1) Ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet.
(2) Planen skal innehalde teikningar og skildring av lagets bygg med bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett.
(3) Planen skal vise kva bustad som er knytt til kvar andel, og fordelinga av felleskostnadene.
(4) Planen kan endrast av styret, eventuelt med samtykke frå generalforsamlinga etter § 8-9. Endring av innskotet kan berre skje etter § 2-10, og endring av fordelinga av felleskostnadene kan berre skje etter § 5-19.

EIENDOM PARKSIDEN BORETTSLAG: Ideel 60% andel av gnr 222 bnr 125 i Oslo kommune

LEILIGHET	BRA	ANT.R	INNSKUDD	FELLESGJELD	FELLESUTGIFT	STIPULERT FINANS
101	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
102	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
103	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
104	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
105	31,7	2 kr	427 100 kr	1 172 900 kr	697 kr	2 883
106	33,0	2 kr	462 000 kr	1 188 000 kr	726 kr	2 921
107	32,9	2 kr	440 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
108	32,9	2 kr	440 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
109	32,9	2 kr	440 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
110	45,9	3 kr	455 620 kr	1 294 380 kr	1 010 kr	3 182
111	32,9	2 kr	440 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
112	32,9	2 kr	440 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
113	32,9	2 kr	440 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
114	32,9	2 kr	440 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
115	33,0	2 kr	462 000 kr	1 188 000 kr	726 kr	2 921
116	32,5	2 kr	397 500 kr	1 202 500 kr	715 kr	2 956
117	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
118	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
119	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
120	23,0	2 kr	289 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
201	23,0	2 kr	414 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
202	23,0	2 kr	414 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
203	23,0	2 kr	414 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
204	23,0	2 kr	414 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
205	31,7	2 kr	502 100 kr	1 172 900 kr	697 kr	2 883
206	33,0	2 kr	537 000 kr	1 188 000 kr	726 kr	2 921
207	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
208	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
209	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
210	45,9	3 kr	555 620 kr	1 294 380 kr	1 010 kr	3 182
301	23,0	2 kr	444 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
302	23,0	2 kr	444 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
303	23,0	2 kr	444 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
304	23,0	2 kr	444 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
305	31,7	2 kr	527 100 kr	1 172 900 kr	697 kr	2 883
306	33,0	2 kr	537 000 kr	1 188 000 kr	726 kr	2 921
307	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
308	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
309	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
310	45,9	3 kr	565 620 kr	1 294 380 kr	1 010 kr	3 182
401	23,0	2 kr	454 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
402	23,0	2 kr	454 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
403	23,0	2 kr	454 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
404	23,0	2 kr	454 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
405	31,7	2 kr	527 100 kr	1 172 900 kr	697 kr	2 883
406	33,0	2 kr	537 000 kr	1 188 000 kr	726 kr	2 921
407	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
408	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
409	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
410	45,9	3 kr	575 620 kr	1 294 380 kr	1 010 kr	3 182
501	23,0	2 kr	464 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
502	23,0	2 kr	464 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
503	23,0	2 kr	464 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
504	23,0	2 kr	464 500 kr	885 500 kr	506 kr	2 177
505	31,7	2 kr	527 100 kr	1 172 900 kr	697 kr	2 883
506	33,0	2 kr	537 000 kr	1 188 000 kr	726 kr	2 921
507	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
508	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
509	32,9	2 kr	540 600 kr	1 184 400 kr	724 kr	2 912
510	45,9	3 kr	595 620 kr	1 294 380 kr	1 010 kr	3 182
Sum	1 795,6	kr	27 727 500 kr	64 422 500 kr	39 503 kr	158 372
Pr år				kr	474 038 kr	1 900 464

Bygge- og finansieringsplan sammenslått borettslag.pdf



AREALENE ER BASERT PÅ BRANNTEGNINGER

NORDIC GATE

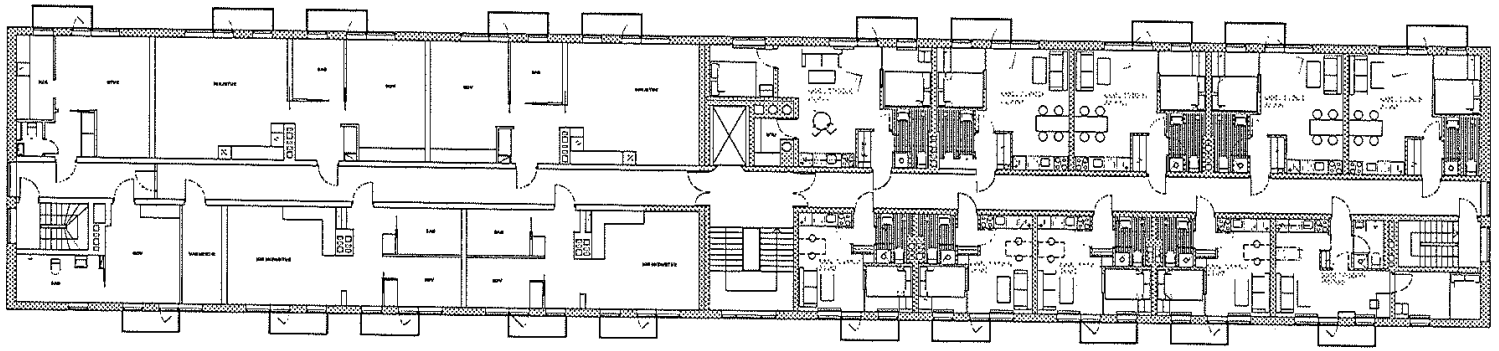
MOR GOHJERTAS VEI 23

MELLBYE ARKITEKTER AS

PLAN 5 ETG.

ARBEIDSTEGNING

1:100 205 A



AREALENE ER BASERT PÅ BRANNTEGNINGER

NORDIC GATE

MOR GOHJERTAS VEI 23

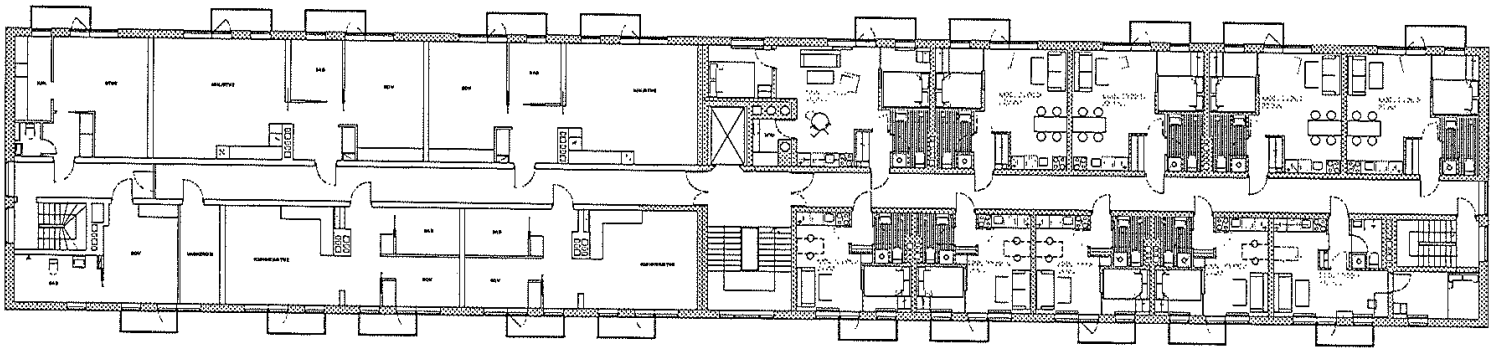
MELLBYE ARKITEKTER AS

PLAN 4 ETG.

ARBEIDSTEGNING

27.06.05 | 10500 | AM

1:100 | 204 | A



AREALENE ER BASERT PÅ BRANNTEGNINGER

NORDIC GATE

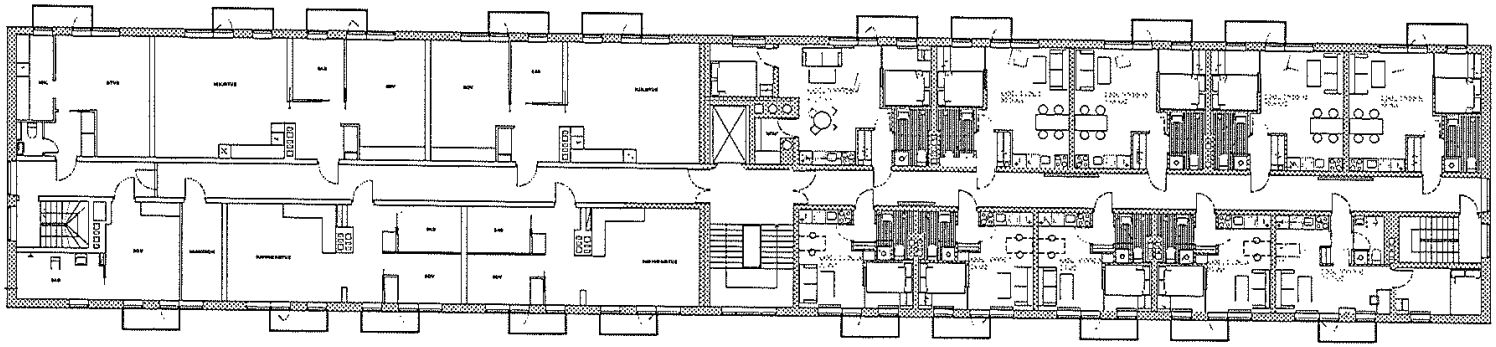
MOR GOHJERTAS VEI 23

MELLBYE ARKITEKTER AS

PLAN 3 ETG.

ARBEIDSTEGNING

27.06.05	10500	AM
1:100	203	A



AREALENE ER BASERT PÅ BRANNTEGNINGER

NORDIC GATE

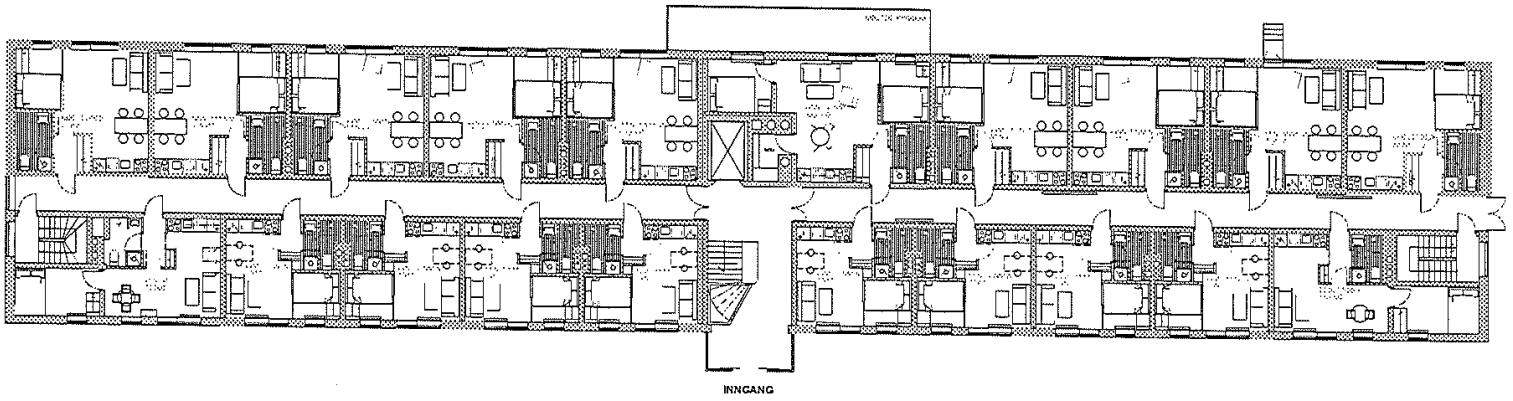
MOR GOHJERTAS VEI 23

MELLBYE ARKITEKTER AS

PLAN 2 ETG.

ARBEIDSTEGNING

1:100 | 200 | A



ARBALENE ER BASERT PÅ BRANNTEGNINGER

NORDIC GATE

MOR GOHJERTAS VEI 23

MELLBYE ARKITEKTER AS

PLAN 1 ETG.

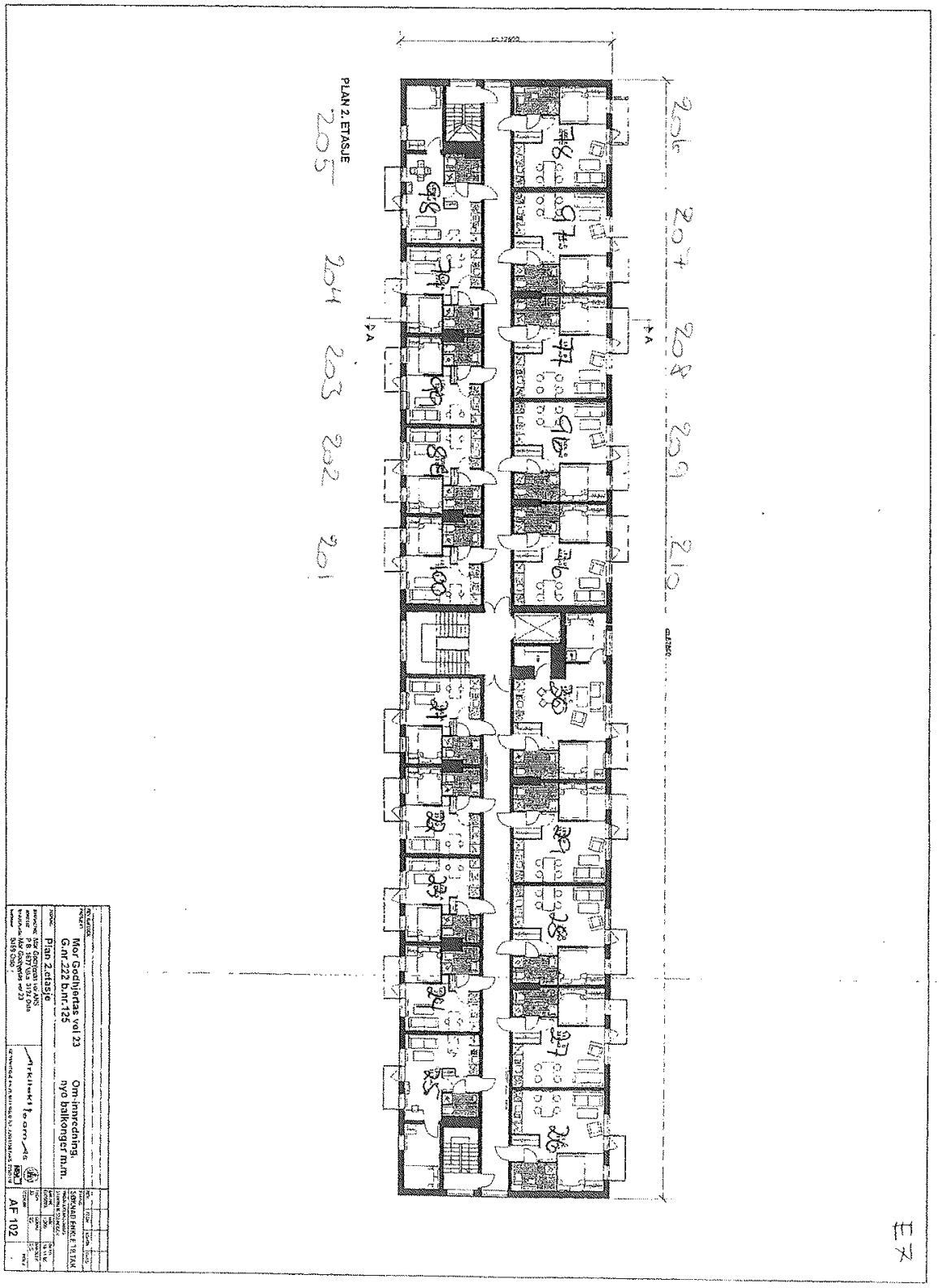
ARBEIDSTEGNING

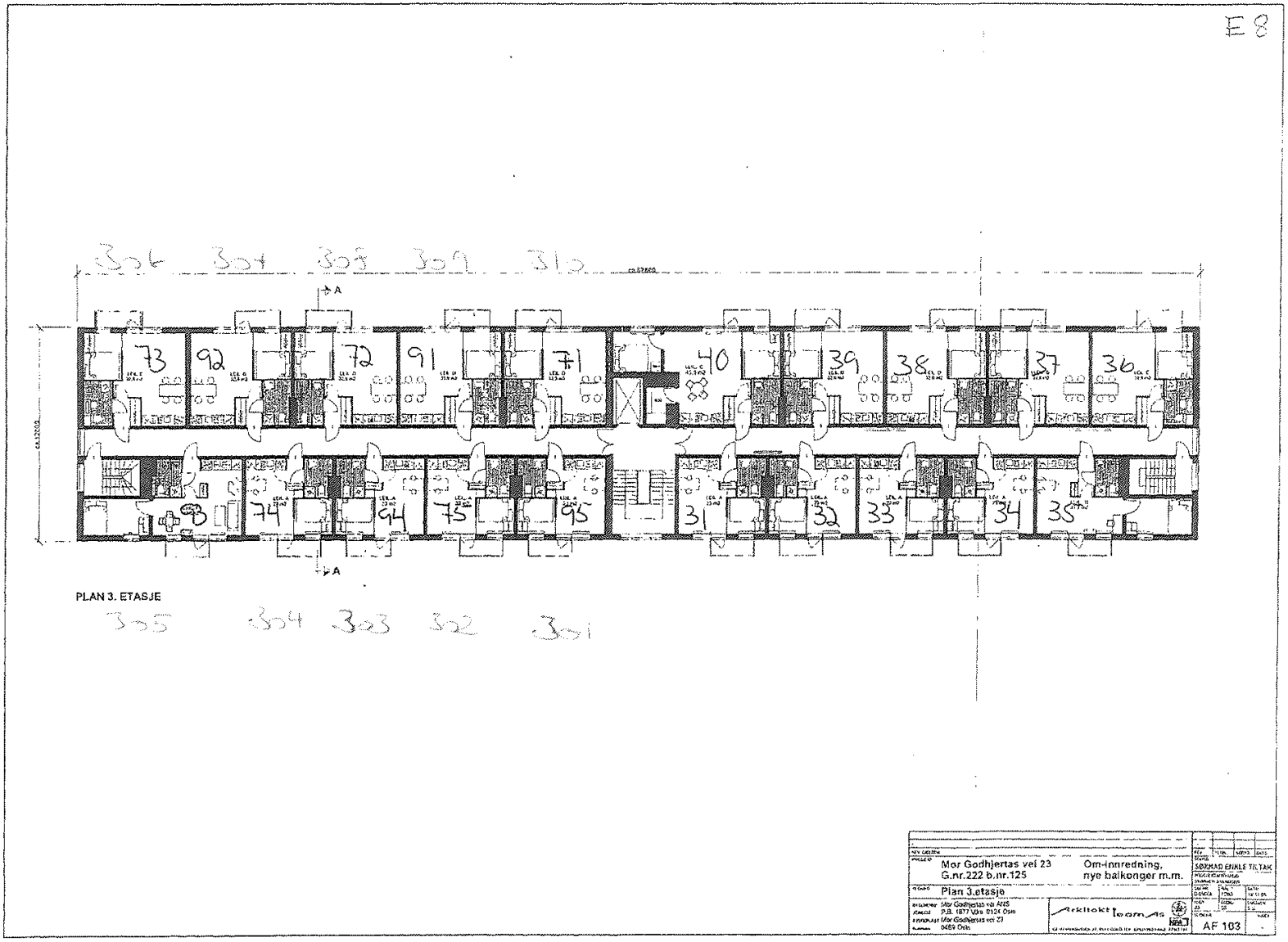
27.06.05	10500	AM
1:100	201	A

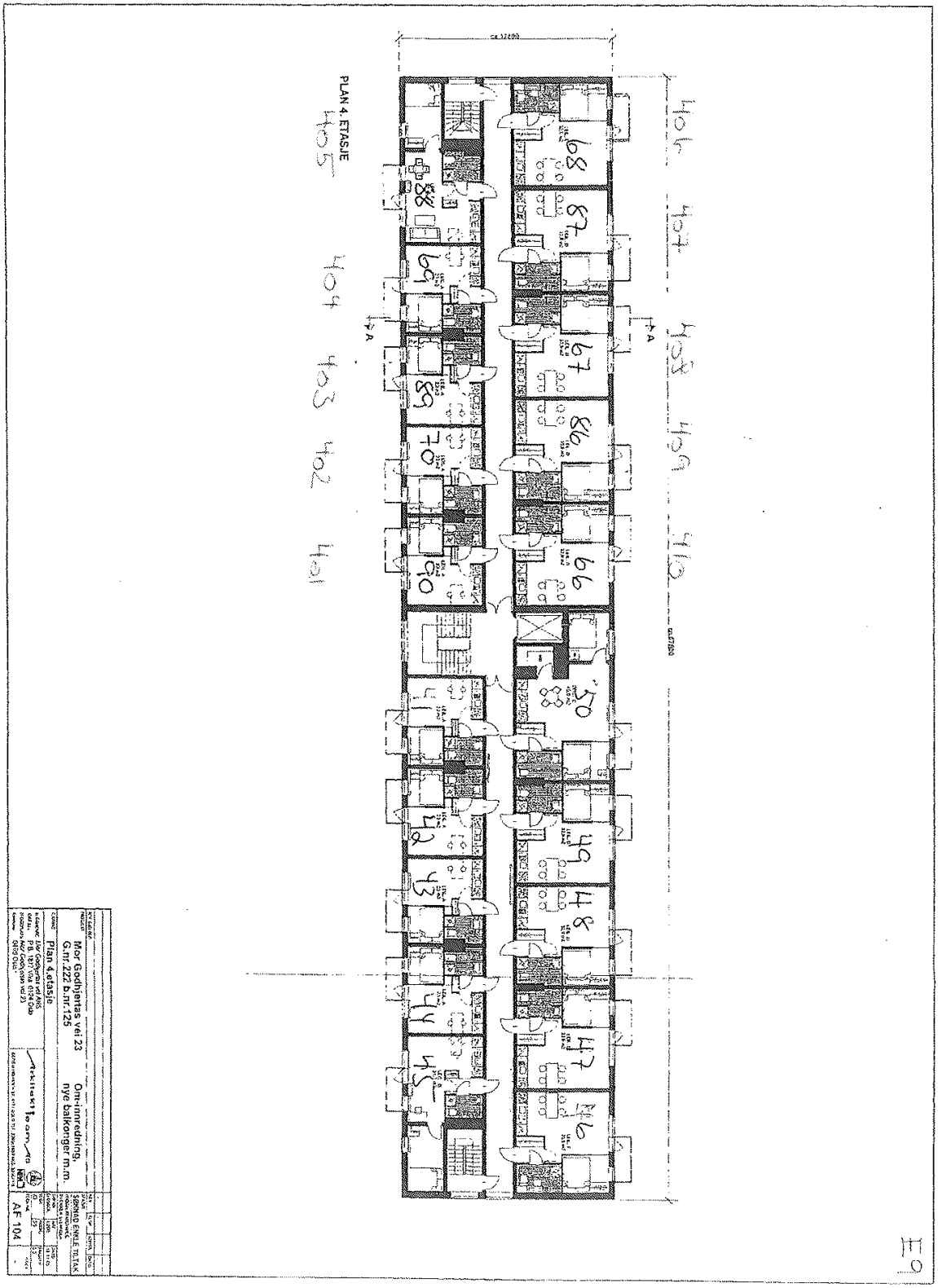
Morgo Borettslag

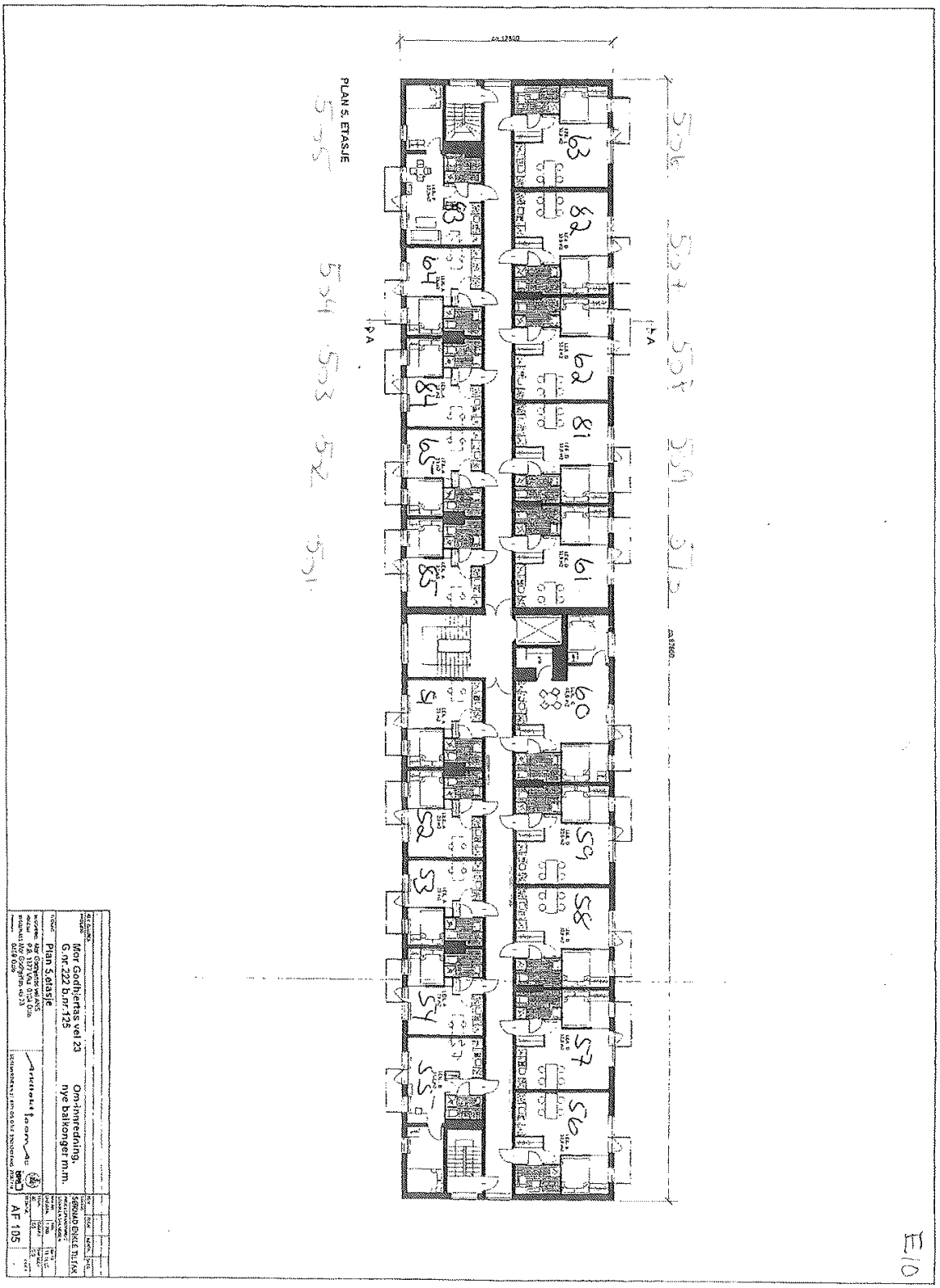
Grunnlag

						112 500,00	137 500,00	250 000,00	30 000 000,00
Andel	Leil. Nr	Kvm	Sek nr	Salgssum	Kabel-TV	FK pr mnd	Betaling lån pr mnd	Husleie pr mnd	Lån 1.1.19
1	H0201	23,0	100	2 850 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
2	H0202	23,0	80	2 850 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
3	H0203	23,0	99	2 850 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
4	H0204	23,0	79	2 850 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
5	H0205	32,5	98	3 000 000	543,00	2 619,85	3 865,70	7 028,55	843 425,61
6	H0206	32,9	78	3 100 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
7	H0207	32,9	97	3 050 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
8	H0208	32,9	77	3 050 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
9	H0209	32,9	96	3 050 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
10	H0210	32,9	76	3 050 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
11	H0301	23,0	95	2 900 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
12	H0302	23,0	75	2 900 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
13	H0303	23,0	94	2 900 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
14	H0304	23,0	74	2 900 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
15	H0305	32,5	93	3 150 000	543,00	2 619,85	3 865,70	7 028,55	843 425,61
16	H0306	32,9	73	3 200 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
17	H0307	32,9	92	3 100 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
18	H0308	32,9	72	3 100 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
19	H0309	32,9	91	3 100 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
20	H0310	32,9	71	3 100 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
21	H0401	23,0	90	2 950 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
22	H0402	23,0	70	2 950 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
23	H0403	23,0	89	2 950 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
24	H0404	23,0	69	2 950 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
25	H0405	32,5	88	3 100 000	543,00	2 619,85	3 865,70	7 028,55	843 425,61
26	H0406	32,9	68	3 175 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
27	H0407	32,9	87	3 150 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
28	H0408	32,9	67	3 150 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
29	H0409	32,9	86	3 150 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
30	H0410	32,9	66	3 150 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
31	H0501	23,0	85	3 000 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
32	H0502	23,0	65	3 000 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
33	H0503	23,0	84	3 000 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
34	H0504	23,0	64	3 000 000	543,00	1 695,32	2 735,73	4 974,05	596 885,81
35	H0505	32,5	83	3 175 000	543,00	2 619,85	3 865,70	7 028,55	843 425,61
36	H0506	32,9	63	3 200 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
37	H0507	32,9	82	3 200 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
38	H0508	32,9	62	3 200 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
39	H0509	32,9	81	3 200 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
40	H0510	32,9	61	3 200 000	543,00	2 658,77	3 913,28	7 115,05	853 806,23
Sum		1156,0		121 900 000	21 720,00	90 780,00	137 500,00	250 000,00	30 000 000,00

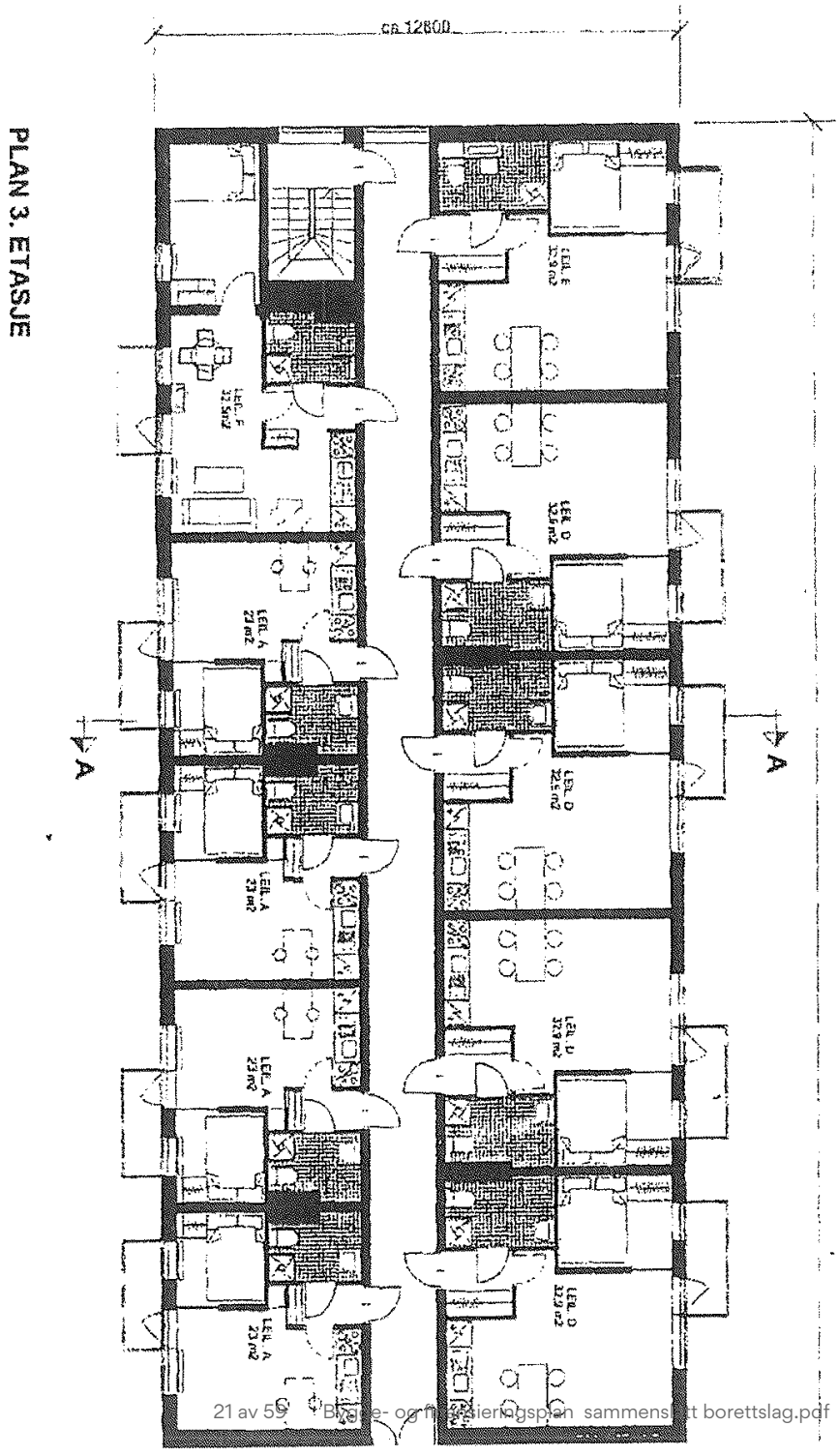

PLAN 2. ETASJE
205
204
203
202
201
206
207
208
209
210
A
A
E7


E8
306 305 308 309 310
A
73 92 72 91 71 40 39 38 37 36
93 74 94 75 95 31 32 33 34 35
A
PLAN 3. ETASJE
305 304 303 302 301
Mor Godhjertas vei 23
G.nr.222 b.nr.125
Om-innredning,
nye balkonger m.m.
SØKNAD ENKLE TILTAK
Plan 3.etasje
Arkitektteam AS
AF 103

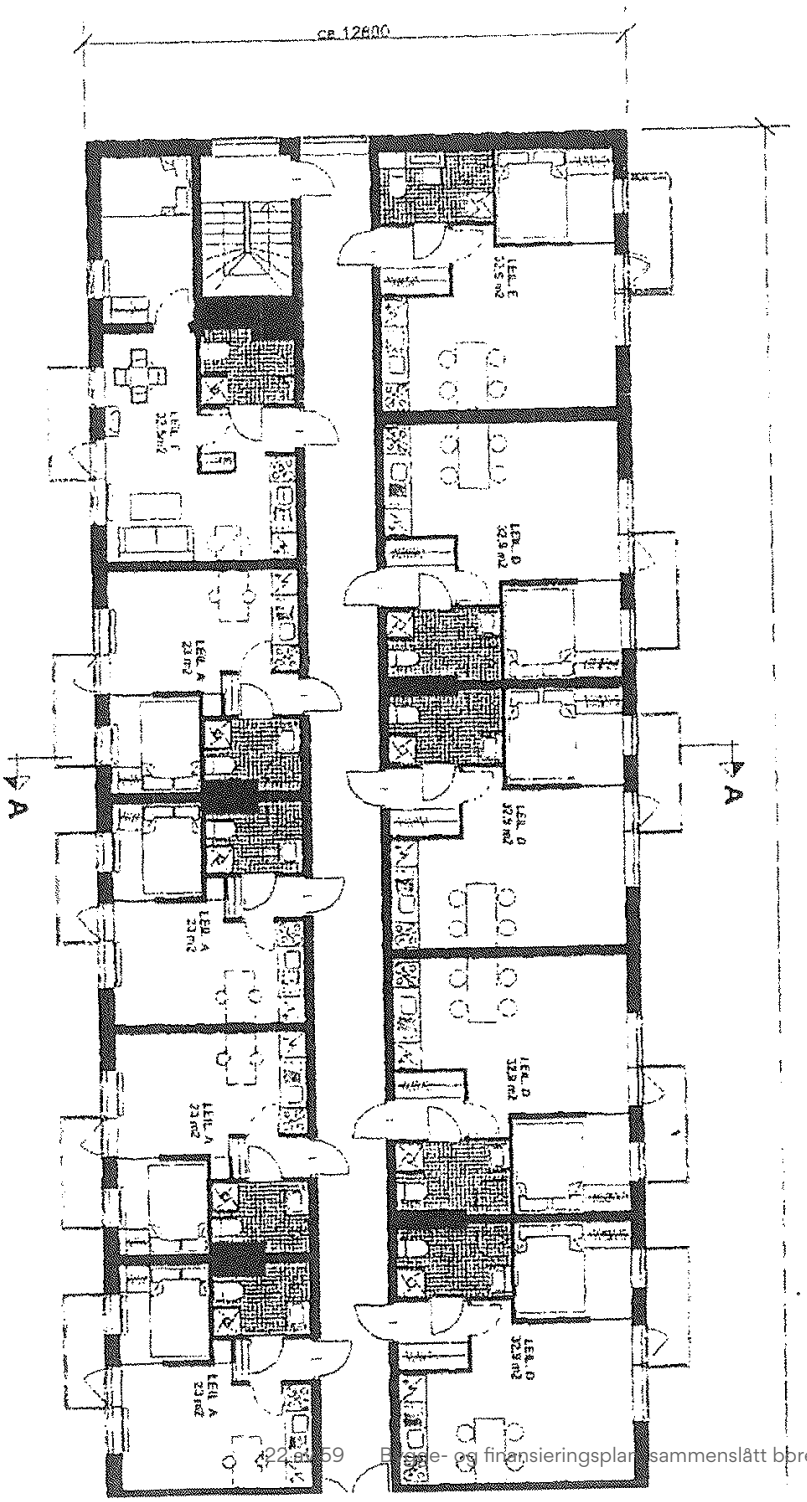

PLAN 4. ETASJE
Mor Godhjertas vei 23
G.nr.222 b.nr.125
Om-innredning,
nye balkonger m.m.
Plan 4.etasje
AF 104

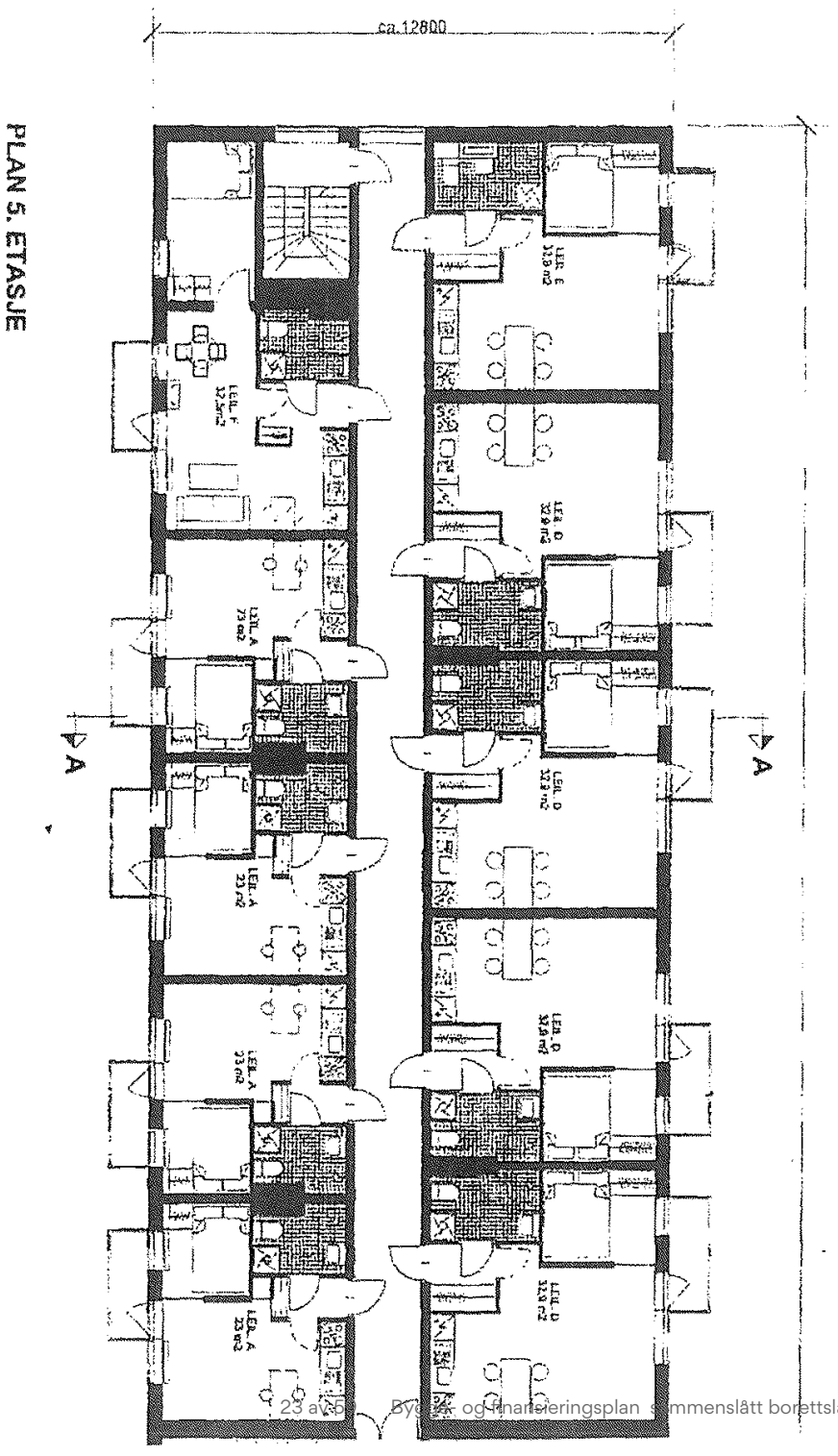

PLAN 5. ETASJE
Mor Godhjertas vei 23
G.nr.222 b.nr.125
Om-innredning,
nye balkonger m.m.
Plan 5.etasje
AF 105

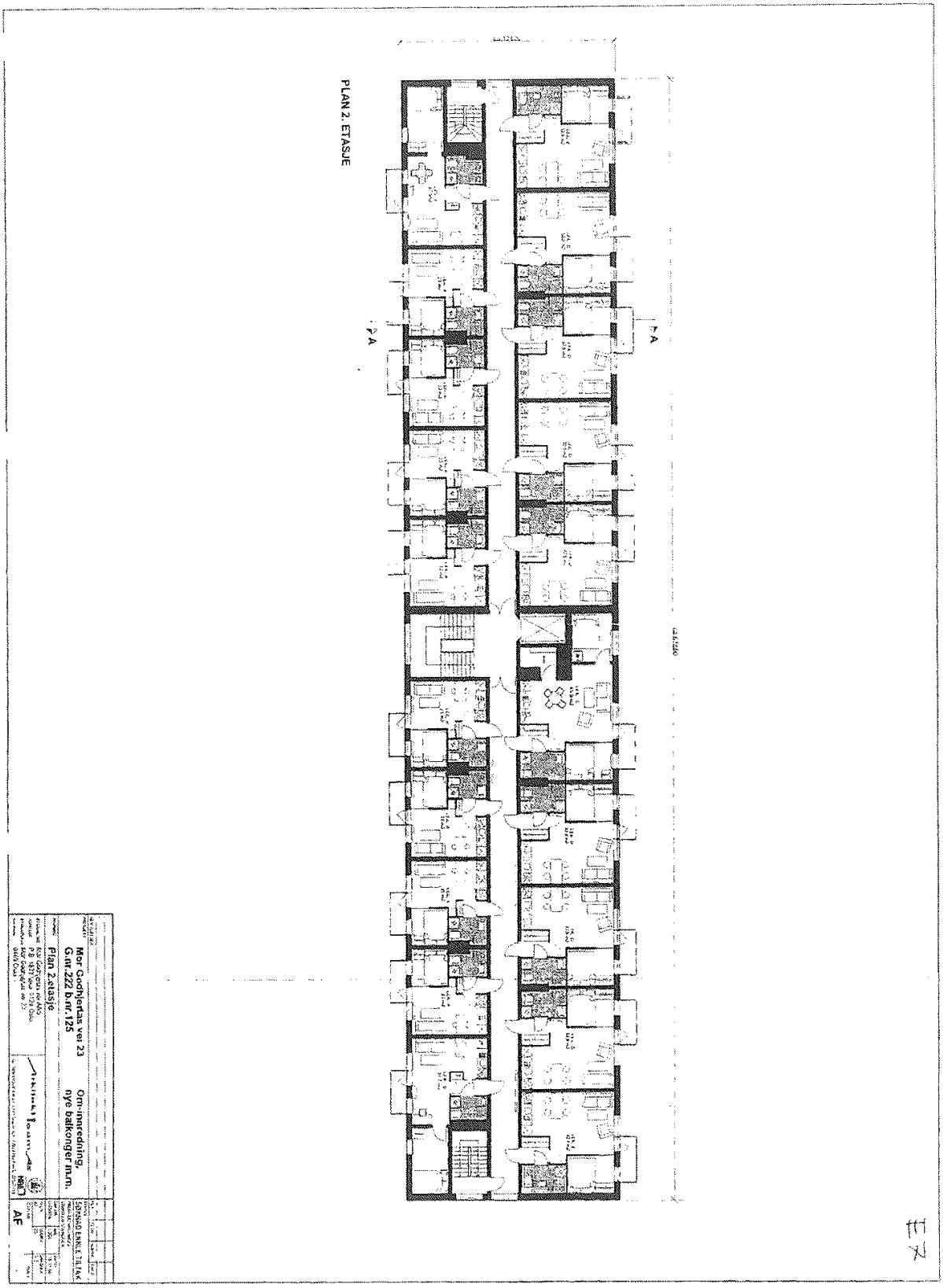
PLAN 2. ETASJE


ca 12600
PLAN 3. ETASJE
A
A

PLAN 4. ETASJE



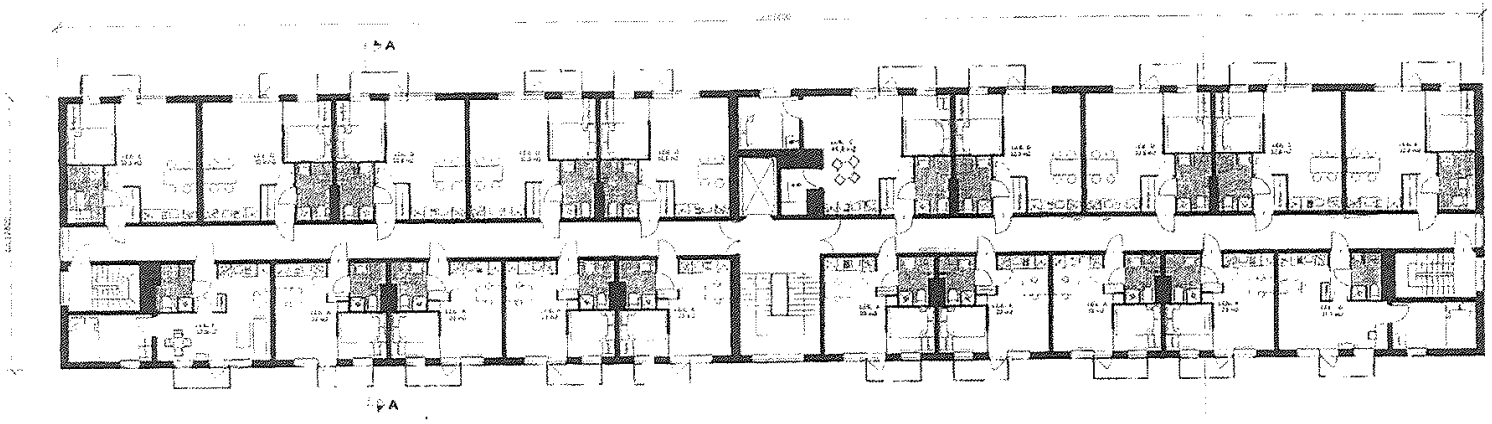

ca.12800
PLAN 5. ETASJE
A
A


PLAN 2. ETASJE
A
A
Mor Gudbjertas vei 23
G.nr.222 b.nr.125
Om-innredning
nye balkonger m.m.
Plan 2.etasje
AF


PLAN 3. ETASJE
A
A
Mor Godhjertas vei 23
G.nr.222 b.nr.125
Om-innredning
nye balkonger m.m.
Plan 3.etasje
A6

PLAN 4. ETASJE
A
A
Mor Gudbjørgs vei 23
G.nr.222 b.nr.125
Om-innredning,
nye balkonger mm.
Plan 4.etasje
A1
E9

E10



PLAN 5. ETASJE

Mor Godhjertas vei 23 G.nr.222 b.nr.125	Om-innredning, nye balkonger m.m.	SØKNAD EIKLE TILTAK
Plan 5.etasje		AF

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1622
MORGO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MORGO BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Radisson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO
8. Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1
9. Forslag om refinansiering og sammenslåing av eksisterende og nytt lån
10. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget.

Med vennlig hilsen,
Styret i MORGO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Jensen-Aaris er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1622 Årsrapport og Årsregnskap 2024..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

Sak 7

SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing.

Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler.

Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er: - enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler - enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom - unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer - kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar - enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak
Styret følger vedtaket som gjøres i de respektive borettslagene og legger opp styrearbeidet i periode 2025-2026 iht. vedtak i sak.

Sak 8

Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1

Forslag fremmet av:
Alena Firsova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart inneklima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måtte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måtte jeg åpne inngangsdøren..

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benytte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i borettslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir borettslaget adgang til å fastsette ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres inneklima og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 – Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler § 2.1 – Støy, endres til forslag fra styret

---

Sak 9

Forslag om refinansiering og sammenslåing av eksisterende og nytt lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Morgo Borettslag har per i dag to eksisterende lån:

- Lånenummer: 98207893064 – restgjeld: kr 29 904 956,-
- Lånenummer: 98208029575 – restgjeld: kr 449 989,-

I tillegg står borettslaget nå overfor et nytt låneopptak på kr 3 700 000,- med en nedbetalingstid på 30 år. Styret foreslår at de to eksisterende lånene og det nye lånet slås sammen til ett samlet lån. som vil gi mulighet for bedre rente- og betalingsbetingelser

Styret foreslår IN ordning på lånet, se sak 10.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å refinansiere Morgo Borettslags eksisterende lån (lånenr. 98207893064 og 98208029575) og låneopptak NOK 3 700 000,- som går til utskifting av vinduer og balkongdører. Styret gis myndighet til å inngå nødvendige avtaler for å oppnå best mulig rente- og nedbetalingsbetingelser.

Sak 10

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.
Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden vedtar å gjennomføre ordning om Indivi-duell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 11

Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget.

Forslag fremmet av:
Simen Gald

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget. Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dette, etter at eg flytta inn i 2024.

Styrets innstilling

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak

Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**198 019**	**434 842**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		241 824	-36 819
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-200 004	-200 004
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**41 820**	**-236 823**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**239 840**	**198 019**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	407 578	696 127
Kortsiktig gjeld	-167 738	-498 108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**239 840**	**198 019**

MORGO BORETTSLAG
ORG.NR. 921 457 138, KUNDENR. 1622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 046 376	3 151 556	4 046 000	9 069 000
Andre inntekter		0	7 656	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 046 376**	**3 159 212**	**4 056 000**	**9 069 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 805	0	-14 200	-7 000
Styrehonorar	4	-105 000	0	-100 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-22 693	-29 063	-15 000	-30 000
Regnskapsførerhonorar		-54 250	-78 750	-54 250	-57 000
Konsulenthonorar	6	-33 309	-42 292	0	-6 000
Drift og vedlikehold		0	0	0	-4 124 851
Andre anlegg		0	-40 000	0	0
Kostnader sameie	16	-1 821 924	-1 525 755	-1 854 000	-2 031 444
Andre driftskostnader	7	-4 526	-8 075	-7 700	-265 799
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 056 507**	**-1 723 936**	**-2 045 150**	**-6 572 094**
DRIFTSRESULTAT		**1 989 869**	**1 435 276**	**2 010 850**	**2 496 906**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 972	5 150	3 000	0
Finanskostnader	9	-1 752 017	-1 477 245	-1 711 100	-1 740 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 748 045**	**-1 472 095**	**-1 708 100**	**-1 740 000**
ÅRSRESULTAT		**241 824**	**-36 819**	**302 750**	**756 906**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-36 819		
Reduksjon udekket tap		241 824	0		

MORGO BORETTSLAG
ORG.NR. 921 457 138, KUNDENR. 1622

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	121 900 000	121 900 000
Aksjer og andeler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**121 900 001**	**121 900 001**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 827	463
Kundefordringer		43	30 648
Andre kortsiktige fordringer		0	134 297
Driftskonto OBOS-banken		392 708	530 717
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2
SUM OMLØPSMIDLER		**407 578**	**696 127**
SUM EIENDELER		**122 307 579**	**122 596 128**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Udekket tap	12	-460 149	-701 974
SUM EGENKAPITAL		**-260 149**	**-501 974**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	30 404 946	30 604 950
Borettsinnskudd	14	91 995 044	91 995 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		**122 399 990**	**122 599 994**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 150	150 829
Leverandørgjeld		2 035	180 278
Påløpte renter		9 553	150 334
Påløpte avdrag		0	16 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		**167 738**	**498 108**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 307 579**	**122 596 128**
Pantstillelse	15	161 995 044	161 995 044
Garantiansvar	16	0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Morgo Borettslag

Lasse Jensen-aaris Erlend Ekern Victoria Sofie Hojem

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån	1 943 928
Felleskostnader	1 840 848
Kabel-TV	261 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 046 376**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 693.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 184
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 309**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-736
Andre kontorkostnader	-196
Bank- og kortgebyr	-2 694
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 526**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 695
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 087
Andre renteinntekter	190
SUM FINANSINNTEKTER	**3 972**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 716 384
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-35 477
Renter på leverandørgjeld	-156
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 752 017**

NOTE: 10
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	121 900 000
SUM BYGNINGER	**121 900 000**

Gnr.222/bnr.125
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 11
AKSJER OG ANDELER
Borettslaget eier 100% av aksjene i Morgo AS som var hjemmelshaver til leilghetene. Morgo AS er under avvikling og alle leillighetene er solgt. Det ble derfor foretatt en nedskrivning av verdien med kr 110 847 i 2022 og verdien ble satt til kr 1.

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-29 904 956	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-29 904 956
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	300 006	
Nedbetalt i år	200 004	
		-499 990
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-30 404 946**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	**Første avdrag er 30/08-2025**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2025	
1, 2, 3, 4, 13		2 350
11, 12, 14		2 400
21, 22, 23, 24		2 450
5, 7, 8, 9, 10, 31		2 500
32, 33, 34		2 500
6, 17, 18, 19, 20, 25		2 550
15, 26, 27, 28, 29, 30		2 600
35		2 600
16, 36, 37, 38, 39, 40		2 650

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-91 995 044
SUM BORETTSINNSKUDD	**-91 995 044**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 995 044
Pantelån	30 404 946
TOTALT	**122 399 990**

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

Bygninger	121 900 000
TOTALT	**121 900 000**

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 40 % av Parksiden Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Parksiden Eierseksjonssameie.

Parksiden Eierseksjonssameie har ikke avlagt regnskap for 2023 og garantiansvaret står derfor ikke oppført i regnskapet til Morgo Borettslag i 2024. Egenkapitalen i Parksiden Eiersekjsonssameie for 2024 utgjør kr 154 667 og vil bli innarbeiet i regnskapet til Morgo Borettslag i 2025.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Narum Revisjon AS
STATSAUTORISERTE REVISORER
MEDLEMMER AV DEN NORSKE
REVISORFORENING

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Morgo Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet
Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Morgo Borettslag som viser et overskudd på kr 241 824. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling 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 2024 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Slependen, 11. april 2025
Narum Revisjon AS

Glenn Evensen
Statsautorisert revisor

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter for perioden. Styremøtene har blitt gjennomført sammen Borettslaget Parksiden. Styret har hatt fokus på ordinær drift og planlegging og gjennomføring av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal.

Styret har hatt jevnlige møter med Morgo Utvikling AS om utbygging av lofts areal til 6 nye leiligheter. Morgo Utvikling har nå solgt rettighetene til utbygging av lofts arealet og hva som skjer videre med loftet er ukjent

Økonomistyringen for Morgo Borettslag og Borettslaget Parksiden ble pr. 01.01.2024 flyttet over til Parksiden Eierseksjonssameie. Dette har medført til at mye av styrearbeidet nå også er flyttet til Parksiden Eierseksjonssameie hvor styret koordinerer og gjennomfører sakene for borettslagene.

Styret har fortsatt sitt arbeid med utsendelse av referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet. Samtlige referater fra styremøtene er lagret på Vibbo til borettslaget.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at andelshaverne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 1622 **Selskapsnavn:** MORGO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PARKSIDEN

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2011 og 28. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Parksiden. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 60 andeler, pålydende NOK 5.000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst enbolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.2 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag § 4-4.
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, eller når overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk den bolig han får ved byttet.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra lov av 6. juni 2006 om burettslag §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelser av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller

husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

1 Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Borettslagets styre vil legge opp til en liberal praksis for aksept av fremleie. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

Utleie av deler av boligen betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtektene. Utleiedel skal kunne leies ut fritt, i leiligheter som har dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.2

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt 3

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

2 Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3 Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt [4]
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[5]

[4] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.
[5] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.
Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og opptil to varamedlemmer[1]. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. De uttredende kan gjenvelges.
Styret kan velge sin nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to av dem stemmer for vedtaket. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
– øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
– salg eller kjøp av fast eiendom,
– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører
Laget kan ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Firmategning
Styreleder (evt. nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

6.13 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor tjenestegjør til annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov av 6. juni 2003 nr 39 om burettslag (burettslagslova).

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET PARKSIDEN

Organisasjonsnummer: 988891452
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 22. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Helge Aamoth (OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lasse Jensen-Aaris er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Sammenslåing av Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag

Det foreslås at Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag slås sammen

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden. Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Fellesgjeld: Opprinnelig fellesgjeld følger opprinnelige bygge og finansieringsplaner. Det blir ingen endringer av allerede opptatt gjeld. Fremtidig gjeld fordeles etter felleskostnadsbrøken som følger av oppdatert finansieringsplan.

Vedtekter: Borettslaget Parksidens vedtekter videreføres med endring i pkt. 2-1 til "Borettslaget består av 100 andeler"

Forslag til vedtak:
Morgo Borettslag slås sammen med Borettslaget Parksiden. Sammenslått bygge og finansieringsplan med oppdaterte felleskostnader vedtas. Vedtektene i Borettslaget Parksiden endres slik at første del av Pkt. 2-1 endres til "Borettslaget består av 100 andeler,"

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%) av samtlige. 46 av 60 tilsvarer 76,6 % og er således tilstrekkelig.**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ Møteleder	Lasse Jensen-Aaris /s/ protokollvitne

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PARKSIDEN

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2011 og 28. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Parksiden. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 60 andeler, pålydende NOK 5.000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst enbolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.2 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag § 4-4.
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, eller når overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk den bolig han får ved byttet.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra lov av 6. juni 2006 om burettslag §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelser av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller

husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Borettslagets styre vil legge opp til en liberal praksis for aksept av fremleie. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

Utleie av deler av boligen betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtektene. Utleiedel skal kunne leies ut fritt, i leiligheter som har dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt [3]

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

2 Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3 Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt [4]
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[5]

[4] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.
[5] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.
Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og opptil to varamedlemmer[1]. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. De uttredende kan gjenvelges.
Styret kan velge sin nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to av dem stemmer for vedtaket. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
– øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
– salg eller kjøp av fast eiendom,
– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører
Laget kan ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Firmategning
Styreleder (evt. nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

6.13 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor tjenestegjør til annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov av 6. juni 2003 nr 39 om burettslag (burettslagslova).

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PARKSIDEN

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.05.14. Endret 15.05.23.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Parksiden borettslag

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 *Generelt*

Leiligheten skal brukes til beboelse og ikke som forretningslokale. Leiligheten må ikke brukes slik at andre påføres støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe.

Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong.

Der er ikke tillat å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og eter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og eter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og eter klokken 21.00

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Rens egne vasker og sluk en gang i mellom med egnede middel som løser opp fett og belegg for å hindre tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet og rørledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller liknende er leilighetseieren ansvarlig for å utbedre.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter til å gjøre seg kjent med hvor stoppekraner i leiligheten er.

1.6 Elektrisk anlegg

Hold elektriske apparater og ledninger i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

1.7 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Alle leiligheter er ved totalrehabilitering i 2006 utstyrt med forskriftsmessige røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av dette utstyret.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten samtykke fra borettslaget. Søknad om utleie av hele leiligheten må på forhånd sendes styret slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i leilighetene. Søknad om utlån av boligen utover 30 dager må også på forhånd sendes styret.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvar overfor borettslaget for alle skade og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig ovenfor borettslaget for at husordensreglene og borettslagets vedtekter overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger, rekkverk, dører og karmer må kun males i godkjent farge. Ta kontakt med vaktmester eller styret for fargekoder og godkjenning av arbeid.

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter avtale med styret.

Det er ikke lov å bekle balkonggjerdet med dekkende materialer.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Det må påses at avløpsrør i balkonggulv ikke tetter seg.

3.3 Balkongbruk

Balkongen skal ikke brukes som bod/lagerrom for avfall og skrot.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangen eller korridorene – men i fellesrom i kjeller eller egen bod. Dette av hensyn til brannfare og rømningsveier.

4.2 Kjeller

fellesareal i kjeller skal ikke brukes tillagring. Unntak er rom eller areal som er regulert for felles lagring

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er strengt forbudt. Dersom det oppbevares gassbeholdere, bensinkanner og lignende i boder, skal det være godkjent skilting på boddørene.

Røyking er forbudt i sameiets innendørs fellesarealer.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

4.5 Avfall og tilsmussing innvendig

Det er ikke tallatt å kaste søppel eller drive hærverk. Reklame eller uønsket post skal kastes i utendørs avfallskonteinere.

Det er dyreeiers ansvar å rydde opp etter eget husdyr. Husdyr skal ikke oppholde seg i innendørs fellesareal uten tilsyn av eier, og kun for gjennomgang.

4.6 Rengjøring og tilsmussing
Ved tilsmussing i korridor, trappeoppgang og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers ansvar og oppgave.

4.8 Postkasser
Beboere er selv ansvarlige for merking av engen postkasser med navn og leilighetsnummer.

5. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG

5.1 Grilling
Det er tillatt å benytte gass- eller elektronisk grill på balkonger og markterrasse.

5.2 Grøntareal
Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke sigarettstumper, stein og lignende. Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler, da dette trekker rotter til eiendommen.

6. LÅSING AV DØRER

6.1 Nødutganger
Nødutganger på begge ender av bygget skal holdes låst og kun benyttes ved nødstilfelle, ikke som inngangsdør.

6.2 Låsing av dører
Ytterdørene og alle dører i kjeller og til loft skal til enhver tid holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

6.3 Elektriske tavler
Sikringsskap må alltid holdes låst.

6.4 Melding om defekte låser
Dersom dører eller poter ikke går i lås må beskjed gis til styret.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal kastes på angitt sted og bare der. Søppelcontainere er tiltenkt husholdningsavfall. Det er viktig at poser knytes og at beboere er flinke til å sortere avfallet mellom ulike containere. Dersom avfall ikke får plass i angitt container er beboer selv ansvarlig for å skaffe transport til dette. Det er ikke tillatt å plassere avfall på utsiden av containere. Til opplysning vil styret tilstrebe å bestille containere for vår- og høstopprydding.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseier er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eieren selv eller den/noen eieren har gitt adgang til eiendommen.

9. HENSETTING AV AVFALL

Hensettning av søppel og annet uønsket avfall på borettslagets fellesarealer bøtelegges med kr 1 500.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2022
Marius Pedersen	202202247 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	MOR GO'HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET PARKSIDEN	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Mor Go'Hjertas vei 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 17.10.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET PARKSIDEN, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/14522-6	Mari Helene Slagsvold	11.02.2026

Adresse: Mor Go ' hjertas vei 23
Eiendom: 222/125
Ansvarlig søker: absolutt arkitektur as
Tiltakshaver: PARKSIDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Ferdigattest - Mor Go'hjertas vei 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og dører mottatt 12.11.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan dere se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og dere kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

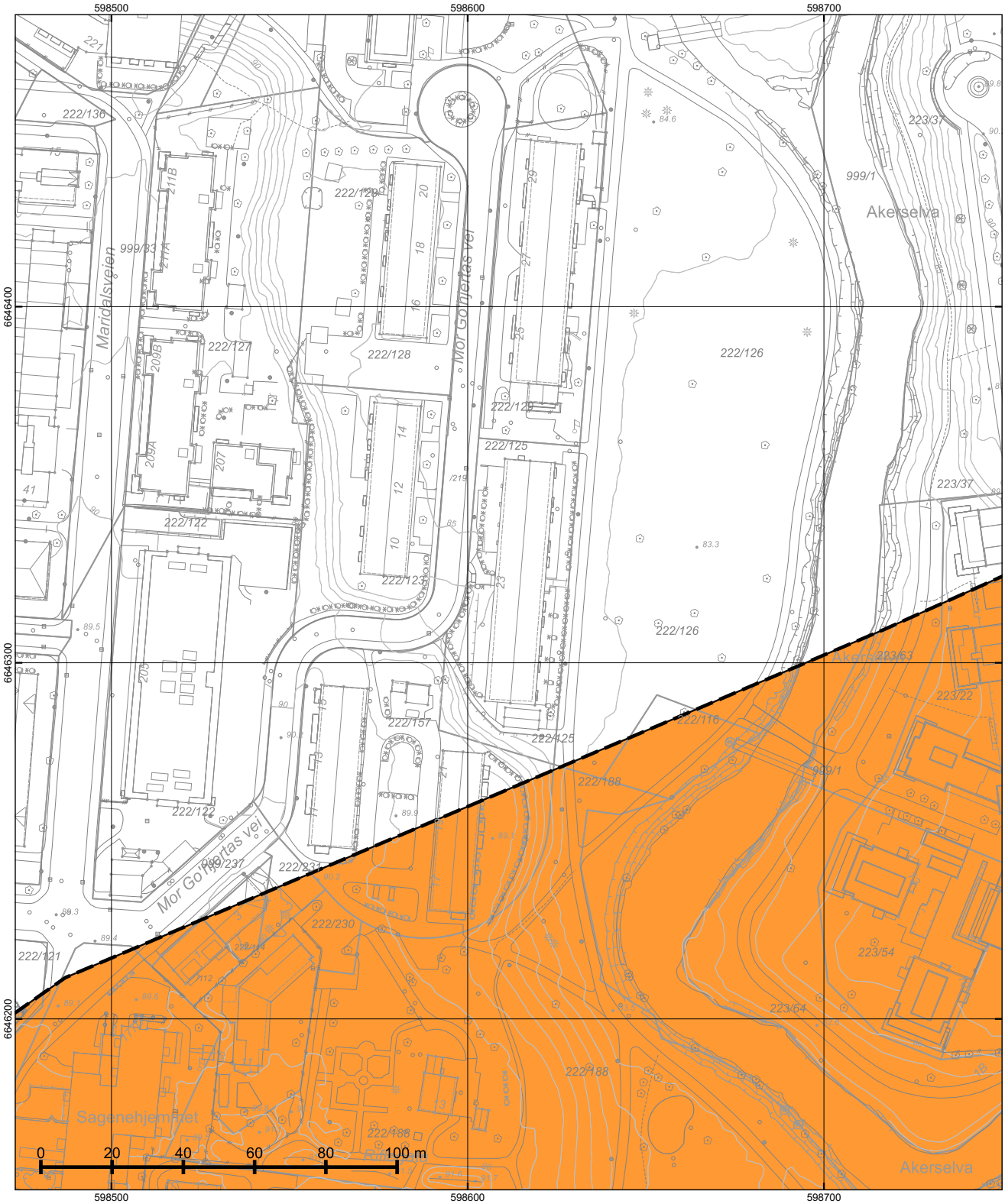
Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan 2.etasje
Plan 3.etasje
Plan 4.etasje
Plan 5.etasje
Fasader

Mottakere:
absolutt arkitektur as, Svein Tore Haugen

Kopi til:
PARKSIDEN EIERSEKSJONSSAMEIE, Lasse Jensen-Aaris



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

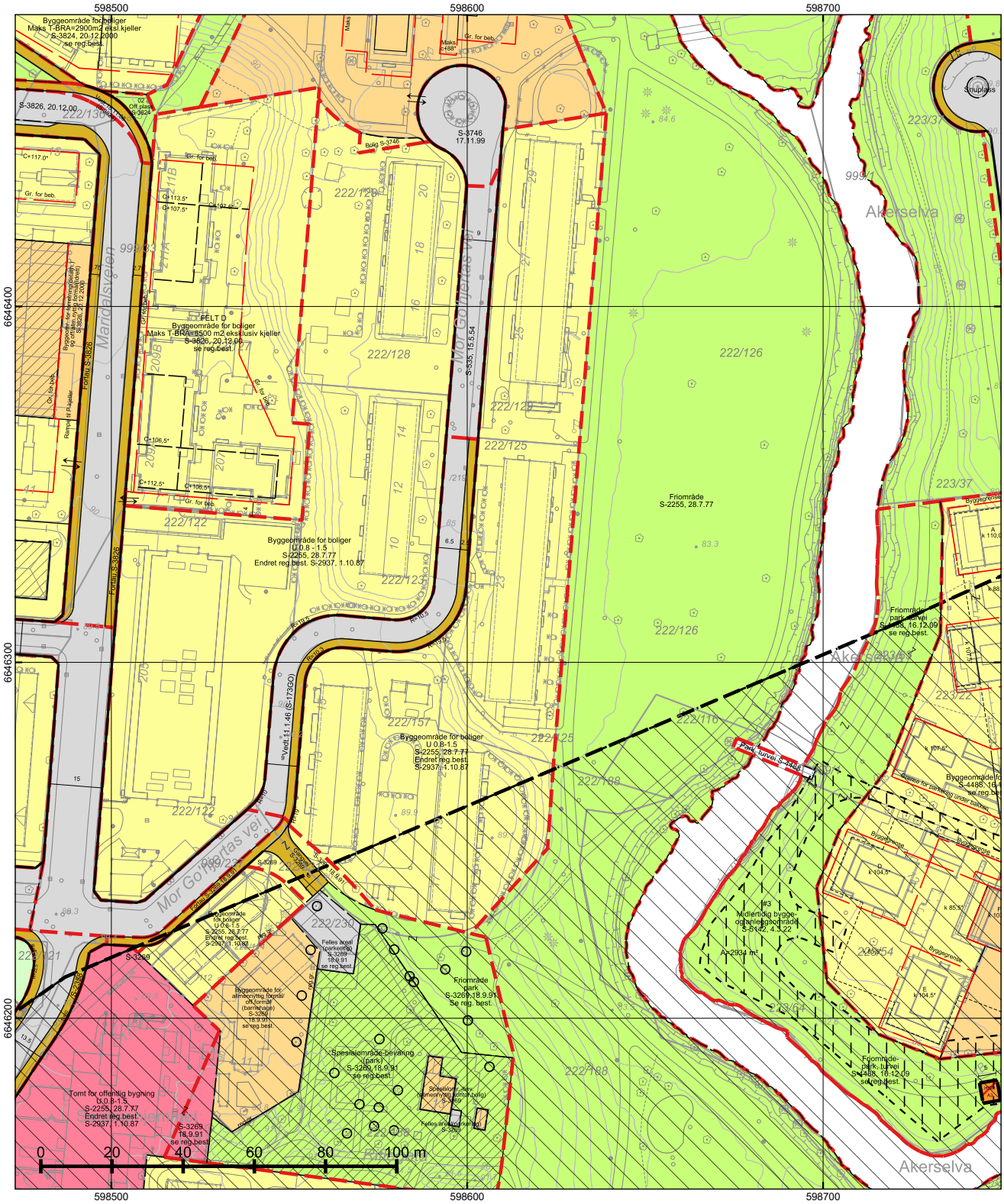
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155885/ 86530323
Adresse: Mor Go'hjertas vei 23
Gnr/Bnr: 222/125

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155885/ 86530323
Adresse: Mor Go'hjertas vei 23
Gnr/Bnr: 222/125

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

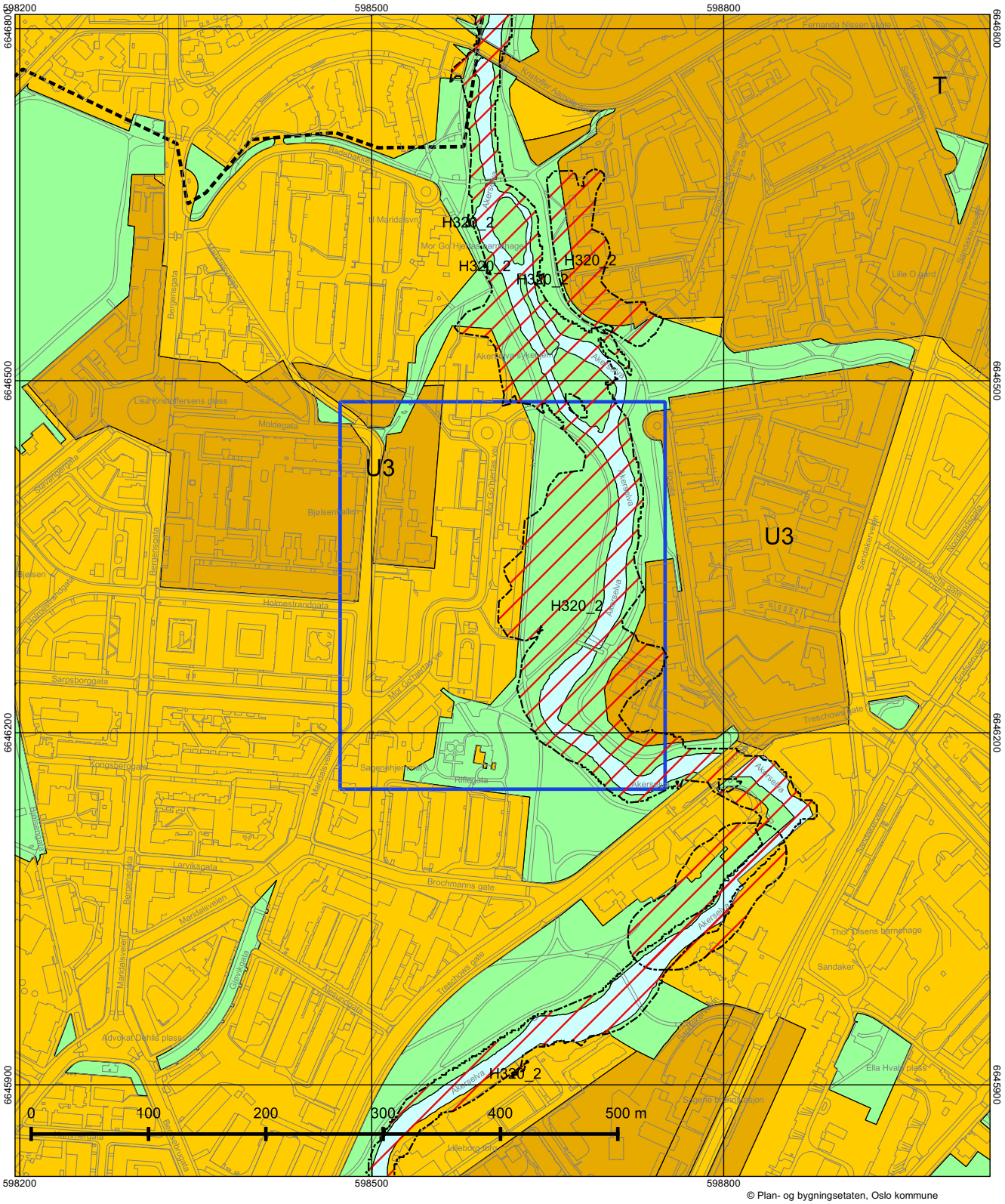
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155885/86530323
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

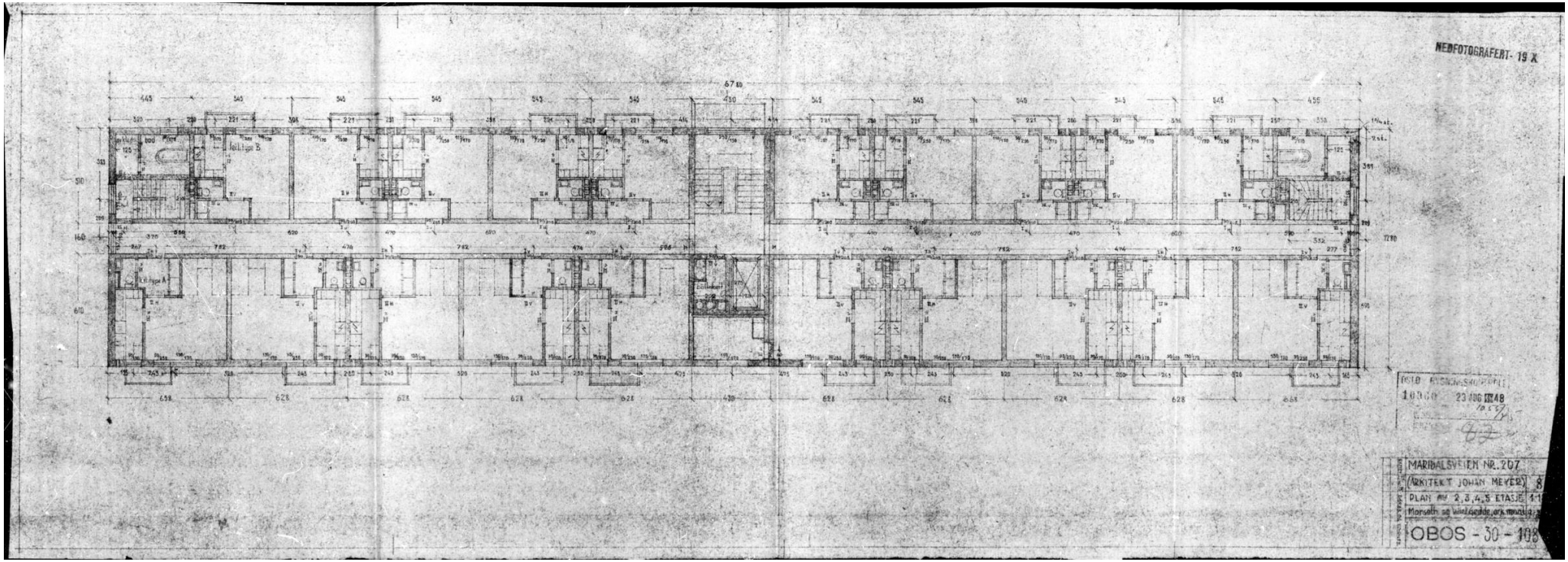
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
MARIDALSVEIEN NR. 207
(ARKITEKT JOHAN MEYER)
PLAN AV 2,3,4,5 ETASJE
OBOS - 30 - 108

Ikke offentliggjøres.

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
7 bl. tegninger

BYGNINGSRÅDET 1005/40 OSLO

N.D. 41/41 OSLO

Duplikat sendt helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 207 Maridalsveien

Innlevert 17. januar 1941 Attestert 20/4-49.

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

Oslo den 18. januar 1941 V. S. Strandmoen

Oppmålingssjefen
mott. 20 JAN 1941

Sendes Herr reguleringssjefen.
Grunnens grenser er rist med grønt på situasjonsplanen Bl. 2

Oslo 20/1-1941

Reg. chefen jr. nr.
mott. 21 JAN. 1941

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leil. samt nytt inngangsparti

Arbeidssted	Matr nr	J.nr
Maridalsveien 207	Gnr.222, bnr.125	87/223

Byggherre

Oslo kommune
Kontoret for eldeomsorg
Sandakerveien 24 C

0473 OSLO 4

Ansvarshavende

Siv.ing. Geir Fagereng
c/o Astrup Høyer Bygg A/S
Ole Deviks vei 35

0601 OSLO 6

THE/tfn
Dato 23.juni 1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: **Ominnredning i 1.etg.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Meridalsveien 207		**81/967**

☐ Byggherre ☐ ☐ Ansvarshavende ☐

Kontoret for eldreomsorg,
Akersgt.55,

OSLO 1

PMB/BS

Dato

23.mars 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-14. ANSVOBO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OBOS PROSJEKT AS
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

Dato: 04.12.2017

Deres ref.: Thale Scheie | Vår ref.: 201615593-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOR GO`HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET PARKSIDEN	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	OBOS PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Mor Go`Hjertas vei 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringen, mottatt 27.11.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615593			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F2	03.10.2016	1/21
Plan kjeller	E5	15.03.2016	1/26
Plan 1 etasje	E6	15.03.2016	1/27
Snitt	E7	15.03.2016	1/28
Fasade øst	E8	15.03.2016	1/29

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2017 av:

Erland Per Volden - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: BORETTSLAGET PARKSIDEN, sigurd@lyberg.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TYREN AS
Angerstveien 38B
1349 RYKKINN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201507030-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 21.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOR GO`HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	TYREN AS	Adresse:	Angerstveien 38B, 1349 RYKKINN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MOR GO`HJERTAS VEI 23

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ArkitektTeam AS
Geitmyrs veien 27
0171 OSLO

Dato: 31 MAI 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200513082-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOR GO'HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:	Mor Go'hjertas vei 23 ANS	Adresse:	c/o Nordicgate Eiendom AS v/Linnerud, 0124 OSLO
Søker:	ArkitektTeam AS	Adresse:	Geitmyrs veien 27, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Alders-/sykehjem	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - MOR GO´HJERTAS VEI 23

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele 1. etasje og halvparten av 2., 3., 4. og 5. etasje.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for å gi brukstillatelse for de deler av tiltaket som er ferdigstilt.

Siden de resterende arealer er bortleid på ubestemt tid, bør det vurderes å søke om endret tillatelse. Før det kan utstedes ferdigattest må dessuten sluttrapport for avfallshåndteringen være innsendt og godkjent.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Mor Go'hjertas vei 23 ANS, c/o Nordicgate Eiendom AS v/Linnerud, 0124, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

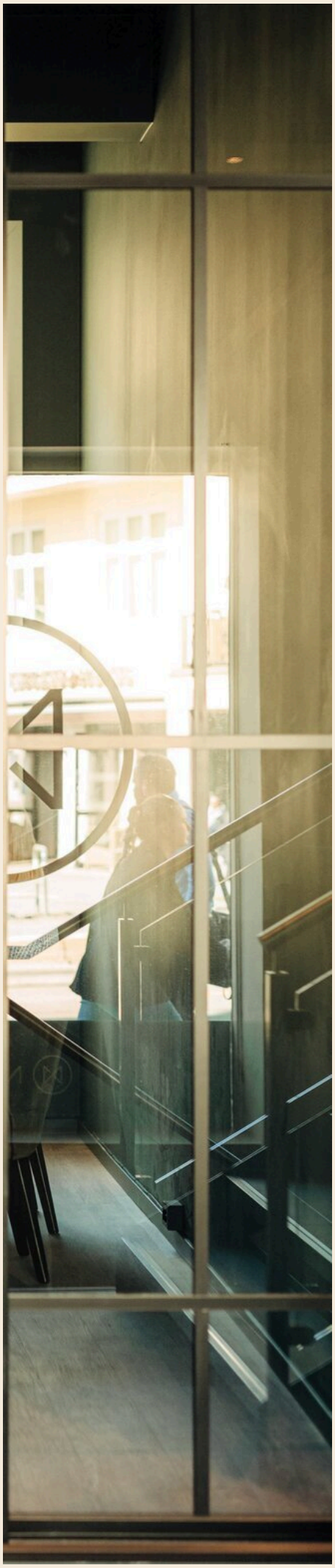
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0286/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mor Go'hjertas vei 23 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

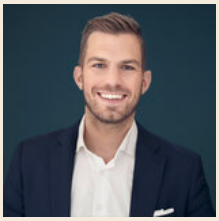
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Paal Henning Molvær Jørgensen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254

Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

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