

Bergensgata 8C



Velkommen til

Bergensgata 8C



Salgsoppgaven produsert 14. oktober 2025

Bjølsen

Lys og moderne 3-roms leilighet- Lekkert nytt kjøkken 2022- Vinduer fra 2020 - Bjølsenparken som nærmeste nabo!

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	297 307,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 498 687,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 334,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1980

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne innbydende 3-roms leiligheten beliggende i en rolig blindgate med trappefri adkomst fra gateplan og i byggets 2. etasje fra bakgården. Leiligheten byr på en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning, og fremstår som både stilren og funksjonell. Leiligheten inneholder to romslige soverom, åpen og luftig stue/ kjøkkenløsning, tidløst bad og en innbydende entré.

- Lekkert kjøkken fra 2022
- Store vindusflater fra 2020
- Romslig hovedsoverom mot rolig bakgård
- Garasjeleie etter venteliste
- EL- kontroll godkjent i oktober 2025
- Solrik bakgård med grill og sittegrupper, samt Bjølsenparken i umiddelbar nærhet
- Attraktivt og veldrevet borettslag
- Lave kjøpsomkostninger

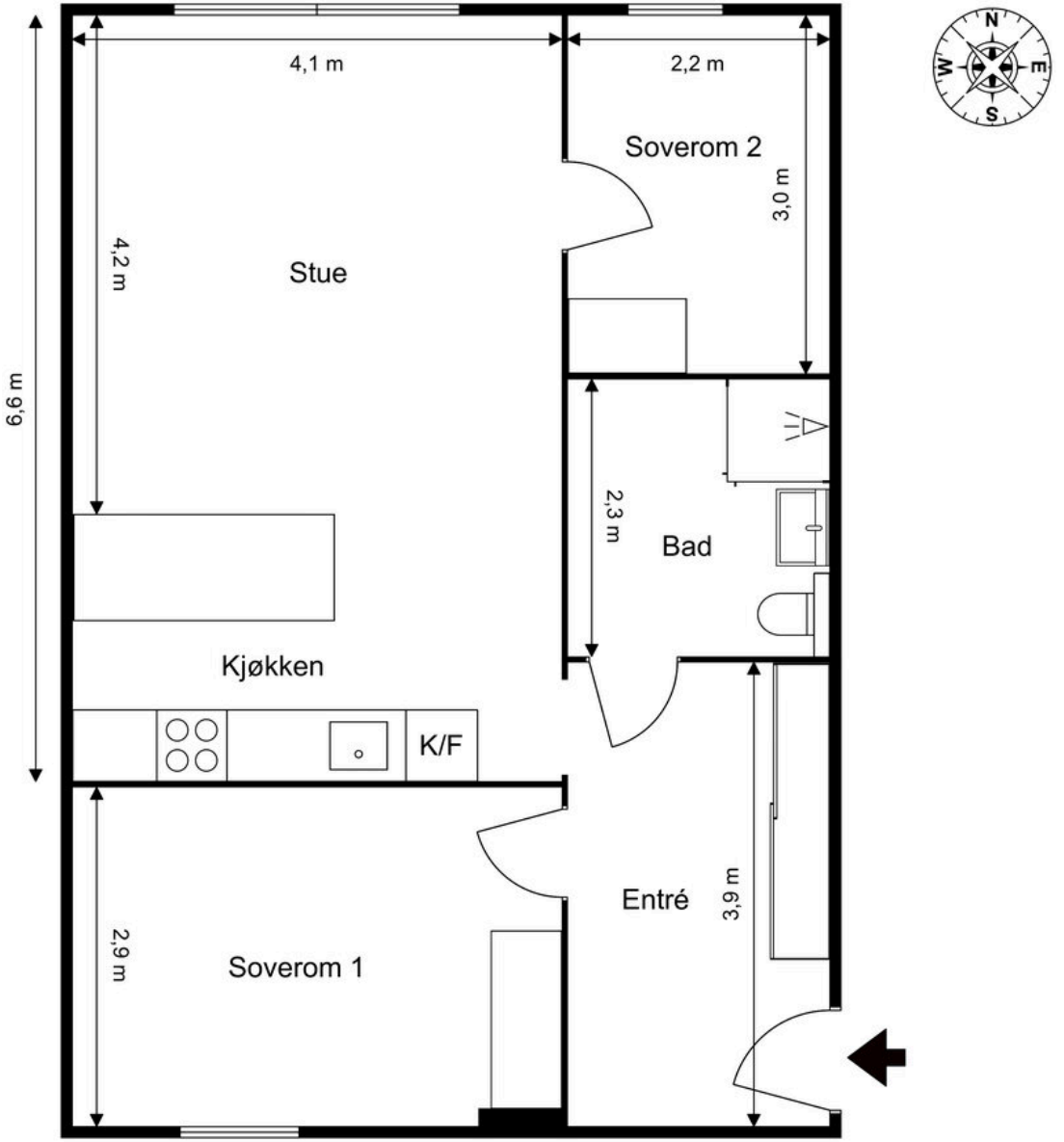
Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	64 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.


4,1 m
2,2 m
Soverom 2
3,0 m
4,2 m
Stue
9,6 m
2,3 m
Bad
Kjøkken
K/F
Entré
3,9 m
2,9 m
Soverom 1
N
W
E
S
















POP
CORN
0:28










ThinQ



Informasjon

Bergensgata 8C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0574/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bergensgata 8C, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 21 i Oslo kommune
Andelsnr 54 i Turtergården Borettslag, org.nr. 951311014

Selger
Henrik Bruu Nøttveit

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
297 307,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 497 307,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 498 687,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 507 987,- (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
1980

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm.

Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Innhold

Primærrom: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på i kjeller på ca 3 kvm merket med nr 54. Selger opplyser også at leiligheten disponerer et skap merket med nr 61 til ekstra oppbevaring.

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

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Takhøyder er målt til 2.30 m.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Kjøkkenet er fra 2022.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Parkering

Det er mulig å leie garasjeplass gjennom styret i Bjølsen Garasjesameie. Sameiet har totalt 143 parkeringsplasser, fordelt på tre separate garasjeanlegg. Garasjeplassene tildeles etter søknad og eventuelt venteliste, og det er styret i garasjesameiet som administrerer både leieforhold, priser og tilgjengelighet.

Videre er det 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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

- Kjøkken fra 2022.
- Nye vindusflater 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takprosjekt: Det ble utført et takprosjekt i borettslaget 2024/2025 av Selvaag Prosjekt i regi av borettslaget. Det ble skiftet tak av Nortekk Takskifte AS og installering av solcelle panel av Kinli AS. Vinduer: Ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet vinduer i 2020 i regi av borettslaget. Utført av VD Montasje AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-kontroll og utbedring, utført av Elektro Nettverk Service AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? El-kontroll 16.06.2025, og retting/utbedring 08.10.2025, utført av Elektro Nettverk Service AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennom årene blitt gjort en del diverse arbeid og vedlikehold i borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble bestilt og utført radonmåling i hele Turtergården i løpet av 2024 i regi av borettslaget. Vår leilighet ble målt og hadde bra måling. Det ble funnet for høye verdier i to andre leiligheter hvor det ble installert radonbrønner, som skal ha hatt ønsket effekt, ref. Årsmelding 2024.

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)
Svar: Ja.

Beskriv: Ble ifølge Årsmelding 2024 oppdaget lekkasje i bod. Disse ble meldt til forsikring, og alle sakene bortsett fra to, er løst. Har selv ikke lagt merke til eller sett noe til det.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet tilstandsrapport ifm. salget av boligen.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i tilstandsrapport av takstmann. Målinger foretatt 08.10.2025.

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

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/stål. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

- Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2020.
- Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB35.
- Formpressede innerdører.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Tekniske installasjoner:
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Vannledninger av kobber. Det er rør i rør system. Fordelerskap er etablert i tak på

bad.
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006/2022.
- Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn. Oppsummering: Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 18 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2) Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken. Oppsummering: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko. Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere komfyrvakt i henhold til dagens krav.

Kjøkken. Oppsummering: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer. Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere lekkasjesikring i henhold til dagens krav.

Kjøkken. Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft. Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger. Oppsummering: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres vanndrypp fra vannledninger under vask på bad og i fordelerskap. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt, varmtvann var vanskelig å skru av. Anbefalte tiltak: Pga. påviste avvik anbefales en kontroll av rørlegger. Kostnader kan påløpe.

Våtrom. Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet / sprukket. Anbefalte tiltak: Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Våtrom. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Anbefalte tiltak: Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Våtrom. Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det registreres skader på dusjkabinett, løse dører. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen

godkjent løsning. Det registreres riss i servant. Anbefalte tiltak: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak på øvrige avvik da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Våtrom. Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk. Oppsummering: ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Nøttveit, Henrik i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Kontrollen er utført i oktober 2025.

Varmtvannsbereder. Oppsummering: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Stekeovn.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Det er lagt varmefolie i gulvet i gang samt stue/kjøkken.
-Gulvvarme på baderom

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 092 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, varmtvann, bredbånd, trappevask, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, renter, avdrag m.m.

Spesifikasjon:
Felleskostnader: kr 3 398,-
Avdrag felleslån: kr 198,-
Renter felleslån: kr 27,-
Avdrag felleslån: kr 278,-
Renter felleslån: kr 1 304,-
Tilleggsytelser, bredbånd: kr 129 ,-

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling.

Andre utgifter

Kostnader til innbo, samt eventuelle ønskede abonnementstjenester, må påregnes.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 186 980,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 747 919,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-TV og internett i Turtergården borettslag. Borettslaget har felles dekning av internett, mens TV-pakker velges individuelt av hver andelseier. Det er per i dag ingen TV-pakke tilknyttet denne boligen.

Borettslaget

Om borettslaget

Turtergården Borettslag ligger på Bjølsen i Oslo og består av 71 leiligheter og 4 næringslokaler. Borettslaget ble bygget i perioden 1978-80. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Styrets leder: Ragni Indahl.
E-post styret: styret.turtergarden@gmail.com
E-post garasjesameiet: bjolsengarasje@gmail.com
Borettslagets nettside: https://www.turtergarden.no/

Borettslaget har driftsavtale om rørleggerarbeid med Lillestrøm Rør. Alle boenheter kan bestille Lillestrøm Rør privat til redusert timepris. Kontakt Lillestrøm Rør for infomarsjon om pris. E- post: lillestromror@gmail.com.

Styrets arbeid i 2024:
- Dugnader og sosiale tiltak: Det ble arrangert vår- og høstdugnad med påfølgende sosialt treff. Bakgårdskonsert og julegrantenning utgikk i 2024, men planlegges igjen i 2025.
- Tak og solceller: Hovedtakprosjektet ble ferdigstilt. Solcelleanlegg er under oppfølging, og mer informasjon gis på beboermøte.
- Sykkelbod: Ny avtale sikret plass i kjelleren under skjønnhetssalong. Området klargjøres og får ny dør ut mot bakgård.
- Nye leilighetsdører: Dører mellom gang og leilighet skiftes ut i 80-tallsgårdene. Kontrakt er inngått med DVS Entreprenør. Gammelgården er unntatt, da dørene her er nyere.
- Radontiltak: Radonmålinger avdekket forhøyede verdier i to leiligheter. Radonbrønner er installert, og oppfølgingsmålinger viser forbedringer.
- Lekkasjehåndtering: Flere lekkasjesaker er meldt og utbedret via forsikring. To saker gjenstår og er under utredning.
- Ventilasjon: Nytt firma valgt for oppfølging av mekanisk ventilasjon i 80-tallsgårdene. Ventilasjonssjakter er renset og viftene justert. Gammelgården har naturlig ventilasjon.
- Fellesrom og vaskeri: Ny komfyr er installert i fellesrom. Vaskemaskiner er fjernet i vaskeriet, og nytt bordtennisbord planlegges. Tørketrommel beholdes.
- Rør og VVS: Rørinspeksjon gjennomført av Lillestrøm Rør. Mindre feil er utbedret, én større sak er under vurdering. Årlig kontroll og spyling legges inn i vedlikeholdsplan.
- Belysning: Nye armaturer i bakgård gir bedre lys og redusert strømforbruk.
- Garasjeanlegg: Uklare ansvarsforhold mellom borettslagene i garasjesameiet har ført til opprettelse av en arbeidsgruppe for å utforme klare retningslinjer.
- Forsikring: Ny avtale inngått med Gjensidige, som ga ca. 30 % lavere premie sammenlignet med tidligere avtale hos If.

Styrets arbeid i 2023:
Borettslaget er i gang med flere større oppgraderinger, grunnet byggenes alder (80-tallsblokker). I 2023 ble det gjennomført eller igangsatt følgende tiltak:
- Vinduer og takterrasser: Vindusprosjekt og skifte av membran på takterrasser er fullført, med påfølgende utbedringer.
- Tak: Takprosjekt er igangsatt. Kontrakt er signert med Selvaag Prosjekt og Nortekk Taksenter AS for nytt tak.
- Solceller: Det er vedtatt å installere solceller. Kinli AS er valgt som leverandør.
- Fellesarealer: Alle fellesarealer har fått nye LED-armaturer med bevegelsessensorer.
- Lekkasjeutbedringer: Utbedringer etter lekkasjer i flere adresser, samt spyling av vannlås etter vanninntrenging i bakgården.
- Diverse tiltak: Ny oppvaskmaskin til fellesrom, bålpanne til bakgården, utskifting av to leilighetsdører.
- Radonmåling: Gjennomført i alle leiligheter – to med høye verdier, tiltak planlagt våren 2024.
- Ventilasjon: Justeringer og utskifting av komponenter, inkludert reimskive og tidsur.
- Sykkelbod: Utredet, men stoppet etter avslag fra Plan- og bygningsetaten.

Mail fra Bjølsen garasjesameie datert 06.10.2025:
Per oktober 2025 er leieprisen kr 550,- per måned for ordinær parkeringsplass og kr 850,- per måned for plass med elbillader, i tillegg til kostnader for eget strømforbruk. Det er varslet at leieprisene kan øke noe fremover som følge av forventede vedlikeholdskostnader.

Det er per i dag venteliste for både vanlige parkeringsplasser og ladeplasser. Ifølge styret står det for øyeblikket 3 personer på venteliste for vanlig garasjeplass, og 12 personer venter på plass med elbillader.

Borettslaget har fellesrom som kan benyttes av alle beboere eller leies av eksterne så fremt det er ledig, med en kostnad på kr 500,- pr gang.

Vaskeriet
Vaskemaskin og tørketrommel er gamle og styret har per nå ikke planer på å investere i nye, men de kan brukes så langt det er mulig av de beboere som ønsker. Husk å fjerne lo etter bruk av tørketrommelen.

Tavlen for reservering av tid er ikke i bruk. Vi følger førstemann til mølla prinsippet.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

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

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 297 307,-pr. 06.10.2025

Borettslaget har felles to lån i DNB Bank ASA. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121012640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 06.10.2025: 414 823
Andel av saldo: 6 240
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

Lånenummer: 16368001159, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 06.10.2025: 25 262 026
Andel av saldo: 291 068
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2058)

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

Fellesformue

Kr 55 249,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Vi har revidert årsregnskapet for Turtergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92993052

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 608 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med grønne fellesarealer, lekeplass og variert beplantning.

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-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Det ble gjennomført radonmåling i hele Turtergården i 2024 i regi av borettslaget. Denne andelen hadde tilfredsstillende verdier. To leiligheter med forhøyede verdier fikk installert radonbrønner, som ifølge årsmelding 2024 har hatt ønsket effekt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fin og populær beliggenhet på Bjølsen. Dette er et rolig og tilbaketrukket område, med en rekke servicetilbud i umiddelbar nærhet. Her får du "alt" du trenger.

Nærmeste busstopp ligger bare 2 min unna leiligheten og her har du både nr 37 og 54. Du har også gangavstand til Nydalen, Storo, Sagene, Torshov og Grünerløkka. Bjølsen er kjent for et rikt utvalg av caféer og spisesteder med blant annet Bjølsen Bakeri, Mat & Mer, Pizza Pancetta, Sagene Lunsjbar og Trikkestallen på Torshov. Det er ellers kort vei til Storo storsenter hvor du har en rekke butikker, samt helt ODEON kino rett ved.

Bydelen har veldig flotte grøntområder som Akerselva, Myraløkka og Voldsløkka. Veien videre opp til nordmarka og den Maridalen er heller ikke langt unna. Av treningstilbud har du Bjølsenhallen, SATS Elixia på Sagene, SATS Storo/Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov -med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

For de som vil benytte seg av nærmiljøets barer, bør man definitivt sjekke ut Maridalsveien Pub. Dette er en koselig og avslappet pub som serverer et bredt utvalg av øl, vin og snacks. Her kan du slappe av i godt selskap og nyte en deilig drink eller to.

BI i Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Advokat Dehlis plass, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 37 og 54.

Nærmeste trikkeholdeplass: Grefsenveien, 10 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11, 12 og 18.

Nærmeste T- bane stasjon: Nydalen, 14 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S en kort kjøretur unna, hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg og større arbeider datert 13.08.1987.

Videre er det utsendt ferdiggattest for:
- Bergensgata 6-8 A-C, Larviksgate 2-4, Kongsberggata 3 og Bjoelsengate 9-11 - Boligblokk - Tilsynsomsla.
- Bergensgata 6-8 A-C, Larviksgate 2-4, Kongsberggata 3 og Bjoelsengate 9-11 - Boligblokk - Mld om gjens.
- Bergensgata 6-8 A-C, Larviksgate 2-4, Kongsberggata 3 og Bjoelsengate 9-11 - Boligblokk - Arkivkort (h.
- Bergensgata 6-8 A-C, Larviksgate 2-4, Kongsberggata 3 og Bjoelsengate 9-11 -

Boligblokk - Arkikvort (b.

Dagens planløsning samsvarer med originale byggetegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er reguler til byggeområde for boliger.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er: S-2358, vedtatt 11.10.1978.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Pågående plansaker:
Stavangergata. Saksnummer: 201719253. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Voldsløkka idrettspark. Saksnummer: 201814722. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate. Kollektiv, sykkel og overvannstiltak. Saksnummer: 202554777. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Saksnummer: 202102096. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Carl Grøndahls vei 1 med flere. Saksnummer: 202009162. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Detaljregulering for Vitaminveien. Saksnummer: 201816207. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Saksnummer: 202212601. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Sandakerveien 56 C - Boliger. Saksnummer: 202217080. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.
Fernanda Nissens gate 10 - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård. Saksnummer: 202457321. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.

Pågående byggesaker:
Bergensgata 6 - Bruksendring fra kiosk til frisør. Saksnummer: 202300023. Siste bevegelse: 24.03.2025.
Sarpsborggata 3 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Byggesaken er satt i bero. Saksnummer: 202507056.
Sarpsborggata 3 B-D - Riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus. Saksnummer: 202101504. Siste bevegelse: 25.06.2025.
Bergensgata 7 - Etablering av parkeringsplasser. Saksnummer: 201604951. Siste bevegelse: 19.03.2025.
Maridalsveien 174 A - Utbygging av loft - Seksjon 42. Saksnummer: 201612153. Siste bevegelse: 08.05.2023.
Kongsberggata 20 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - H0402. Saksnummer: 202451549. Siste bevegelse: 14.03.2024.
Gjøvikgata 4 B - oppføring av balkonger. Saksnummer: 202510509. Siste bevegelse: 22.09.2025.
Bentsebrugata 31 B - klage på lukt i området - Pizza Pancetta. Saksnummer:

202506230.
Bentsebrugata 31 B - bruksendring fra butikk til servering - Pizza take-away. Saksnummer: 202511139. Siste bevegelse: 30.09.2025.
Stavangergata 35 - 37 - Sammenslåing av to boenheter og åpning i bærevegg mellom H0201 i Stavangergata 35 og H0202 i Stavangergata 37. Saksnummer: 202457463. Siste bevegelse: 01.04.2025.
Stavangergata 39 - Endring av bærende konstruksjon og flytting av trapp mellom 3. etasje og loft. Saksnummer: 202556351. Siste bevegelse: 31.07.2025.
Bergensgata 20 - Fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer: 202456852. Siste bevegelse: 28.03.2025.
Stavangergata 35 - 37 - Sammenslåing av to boenheter og åpning i bærevegg mellom H0201 i Stavangergata 35 og H0202 i Stavangergata 37. Saksnummer: 202457463. Siste bevegelse: 01.04.2025.
Mogata 8, 12, 16 og 18 - utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer: 202510358. Siste bevegelse: 22.09.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 973,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-

Samlet skal selger betale kr. 133 646,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Vedlegg

Bergensgata 8C

Bergensgata 8C

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	15 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km

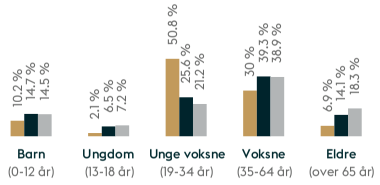
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen	Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 å...	49 barn	2 min 0.1 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	2 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	36 barn	2 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	3 min
SATS Sagene	9 min
Myrens Sportssenter	10 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Bergensgata 8C
0468 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1980
BRA: 64 m^2
BRA-i: 61 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 222 BNR: 21 ANR: 54
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Bergensgata 8C
0468 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36552

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 18 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Kjøkken er fra 2022.

Merknad: Det er installert en avløpspumpe under kjøkkenvasken som pumper spillvann til sluk. Slike løsninger benyttes der det ikke er naturlig fall til avløp. Pumpen kan medføre noe driftslyd ved bruk, og det må påregnes behov for jevnlig service og vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger. Pumpen er ny i 2024, og det foreligger kvittering som dokumentasjon. Ingen avvik registrert ved befaring.

TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er etablert i tak på bad.

TG2: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2. Det registreres vanndrypp fra vannledninger under vask på bad og i fordelerskap.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

TG2: Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt, varmtvann var vanskelig å skru av.

Anbefalte tiltak

Pga. påviste avvik anbefales en kontroll av rørlegger. Kostnader kan påløpe.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

TG2: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG2: Det registreres skader på dusjkabinett, løse dører.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG2: Det registreres riss i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak på øvrige avvik da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Nøttveit, Henrik i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Kontrollen er utført i oktober 2025.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.30 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2025

Rapportdato
14.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Bruu Nøttveit**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bergensgata 8C, 0468 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **222** Bruksnr: **21** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **54** Leilighetsnr:

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/murkonstruksjoner med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard:

1. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Nytt kjøkken	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**64**	**61**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.	
Totalt m²	**61**	**61**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2020.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet, år 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 18 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2) Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Kjøkken er fra 2022.

Merknad: Det er installert en avløpspumpe under kjøkkenvasken som pumper spillvann til sluk. Slike løsninger benyttes der det ikke er naturlig fall til avløp. Pumpen kan medføre noe driftslyd ved bruk, og det må påregnes behov for jevnlig service og vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger. Pumpen er ny i 2024, og det foreligger kvittering som dokumentasjon. Ingen avvik registrert ved befaring.

TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget
om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.30 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006/2022

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

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

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er etablert i tak på bad.

TG2: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2. Det registreres vanndrypp fra vannledninger under vask på bad og i fordelerskap.

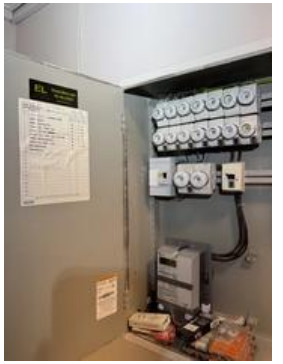
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

TG2: Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt, varmtvann var vanskelig å skru av.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. påviste avvik anbefales en kontroll av rørlegger. Kostnader kan påløpe.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Nøttveit, Henrik i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Kontrollen er utført i oktober 2025.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

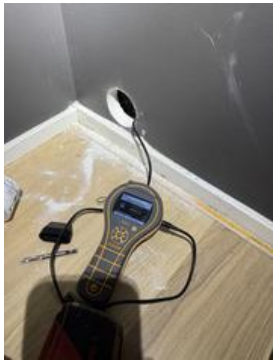
6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.10 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2006, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

TG2: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Banemembran ført til klemring i sluk.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG2: Det registreres skader på dusjkabinett, løse dører.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG2: Det registreres riss i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak på øvrige avvik da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

TG0: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nøttveit, Henrik Bruu	9578-5993-4-4245445	2025-10-14 10:17:30

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
14. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0574/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensgata 8C, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Henrik Bruu Nøttveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92993052
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Takprosjekt: Det ble utført et takprosjekt i borettslaget 2024/2025 av Selvaag Prosjekt i regi av borettslaget. Det ble skiftet tak av Nortekk Takskifte AS og installering av solcelle panel av Kinli AS. Vinduer: Ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet vinduer i 2020 i regi av borettslaget. 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: El-kontroll og utbedring, utført av Elektro Nettverk Service AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll 16.06.2025, og retting/utbedring 08.10.2025, utført av Elektro Nettverk Service AS.

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

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

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

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjennom årene blitt gjort en del diverse arbeid og vedlikehold i borettslaget.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble bestilt og utført radonmåling i hele Turtergården i løpet av 2024 i regi av borettslaget. Vår leilighet ble målt og hadde bra måling. Det ble funnet for høye verdier i to andre leiligheter hvor det ble installert radonbrønner, som skal ha hatt ønsket effekt, ref. Årsmelding 2024.

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Ble ifølge Årsmelding 2024 oppdaget lekkasje i bod. Disse ble meldt til forsikring, og alle sakene bortsett fra to, er løst. Har selv ikke lagt merke til eller sett noe til det.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet tilstandsrapport ifm. salget av boligen.

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? Areal oppgitt i tilstandsrapport av takstmann. Målinger foretatt 08.10.2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 8-0574/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nøttveit, Henrik Bruu	**2025-10-14**

Identifikasjon

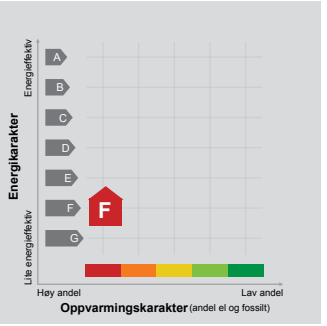
bankID Nøttveit, Henrik Bruu

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergensgata 8C
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81384061
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-179453
Dato	13.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 6 480 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 480 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 06.10.25 Side 1 av 3

Turtergården Borettslag
Bergensgata 8 C
0468 OSLO

Vår ref.: 6/54
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Henrik Bruu Nøttveit

Fødselsdato eier: 13.11.1997

Organisasjonsnr: 951 311 014
Andelsnr: 54

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 334**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 398
	Avdrag felleslån	198
	Renter felleslån	27
	Avdrag felleslån 3	278
	Renter felleslån3	1 304
Tilleggsytelser:	Bredbånd	129

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	297 307	Gjeld siste årsoppg.:	301 201
Klient ajourf. lån:	25 676 848,64	Klient gj. s. årsoppg.:	25 980 090

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121012640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 06.10.2025: 414 823
Andel av saldo: 6 240
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

Lånenummer: 16368001159, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 06.10.2025: 25 262 026
Andel av saldo: 291 068
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2058)

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 06.10.25 Side 2 av 3

Turtergården Borettslag
Bergensgata 8 C
0468 OSLO

Vår ref.: 6/54
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Henrik Bruu Nøttveit

Fødselsdato eier: 13.11.1997

Organisasjonsnr: 951 311 014

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	301 201	Andre inntekter:	3 653
Annen formue:	55 249	Utgifter:	17 118		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	95 500
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92993052

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOV, Vestbo, M		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
Parkering:
Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasje-plass kan leies.
For leie av p-plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.
Oppvarming: Elektrisk
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

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

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

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag	**Vår ref.:**	6/54	**Fødselsdato eier:**	13.11.1997
Bergensgata 8 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO	**Eiere:**	Henrik Bruu Nøttveit		

Organisasjonsnr: 951 311 014

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

For

Turtergården borettslag org nr 951 311 014

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(9) Andelseiere med markterrasse og balkonger er selv ansvarlig for at vekster på terrassen ikke brer seg utover seksjonens avgrensing både i høyde og bredde. Ansvar for beskjæring og kostnader rundt dette bæres av andelseier uten at det må komme pålegg om handling. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden positivt samtykker. Terrassen/balkongen skal holdes i den stand som utgjør Turtergårdens generelle fasade.

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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



INNKALLING 2024

Turtergården Borettslag

Torsdag 30.05.2024 kl. 19:00
Fellesrommet i borettslaget

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 19:00 - Fellesrommet i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskifting av leilighetsdører

5.2 Salg av lagerrom

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av styremedlem for 1 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskifting av leilighetsdører

Styret foreslår å bruke penger som blir igjen på lånet opptatt til skift av tak og solceller, til å skifte ut alle leilighetsdører i borettslaget (dørene mellom leilighetene og oppgangene.)

Bakgrunn for saken
I det siste har borettslaget skiftet et par leilighetsdører, fordi disse ikke lenger møtte brannkrav. Alle dørene i borettslaget møter brannforskriftenes krav - hvis de er i god stand. Men nå er flere dører sprukne og løse. Derfor bestilte styret en befaringa av alle leilighetsdører. Konklusjonen var at at mange av dørene er i dårlig stand. I noen oppganger ble vi anbefalt å skifte mer en halvparten av alle dørene.

Når mange dører uansett må skiftes, så tenker vi i styret at det både mht brannsikkerhet (når mange er dårlige nå pga alder og slitasje, er flere sikkert på grensen - og blir for dårlige snart), mht det praktiske (enklere for oss å gjøre en stor jobb èn gang, enn å følge opp årlig og skifte ved behov) og mht det estetiske (penere om alle dører blir like) - vil være rasjonelt å ta alle dører på en gang. Men det er selvfølgelig dyrt.

Bruk av lånet til tak og solceller - til skift av leilighetsdører
Da totalt budsjett på tak og solceller var på nærmere 14 millioner, tok vi for sikkerhetsskyld opp lån på 15 millioner. Da stort nytt lån sammenfalt med husleieøkning også på grunn av den generelle dyrtiden, ble det stor økning i utgifter til husleie og lån for oss alle i Turtergården. Generalforsamlingen har bedt styret om å se på mulige sparetiltak, inntjeningsmuligheter - og på muligheter for å raskere nedbetale lån - for å kunne få faste månedlige utgifter til husleie og lån ned igjen.

Og foreløpig går takprosjektet godt mht økonomi, det holder seg godt innenfor budsjett - og bufferen som var budsjettert i det opprinnelige budsjettet, har vi til nå ikke behøvd å bruke mye av. Følgelig er foreløpig prognose at vi ligger nærmere 13 mill, enn 14 mill i budsjett. Slik vi foreløpig ligger an, ser vi derfor frem mot å ha igjen mellom 1,5 og 1,8 millioner etter endt takprosjekt.

Styret har derfor innhentet to tilbud på utskift av leilighetsdører. Gitt at vi skifter 75 dører (vi kommer nok til å skifte noen færre, da noen dører jo helt nylig er skifta) - har vi disse tilbudene:

- 1 612 500 fra Selvaag prosjekt AS (ikke inkl. skift av låssylindre)
- 1 642 700 fra VD montasje AS (ikke inkl. ekstra sikkerhetslås)

Hvis vi får generalforsamlingens tillatelse til å bruke resten av taklån til fullt utskift av dører, vil vi innhente ytterligere 2 tilbud - før vi velger firma for utskifting.

Men vi kan selvfølgelig også gå for en løsning hvor vi kun skifter de dørene som absolutt trenger skifting (ifølge rapporten ca. 40% av alle dørene her), og så bruke resten av pengene som gjenstår av taklånet til å nedbetale på lånet, for å redusere våre lånekostnader noe.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bruke resten av lånet til skift av tak og solceller til utskift av leilighetsdører i Turtergården.

5.2 Salg av lagerrom

Til styret og alle naboer i borettslaget

Vi er en familie som siden 2017 har bodd i en leilighet som går over 4. og 5. etasje i Larviksgata 4. De tre barna i familien er blitt to tenåringer og en på 12 år, og vi har et sterkt ønske om litt mer plass slik at hver av barna kan få sitt eget soverom.

Tilgrensende vår leilighet, ligger det i 5. etasje et lagerrom på ca. 14 kvm (se skisse). Rommet inneholder i dag lagerboder for fire andeler i Larviksgata 4. Vi ønsker med dette å be generalforsamlingen om å få lov til å kjøpe dette rommet av borettslaget. En forutsetning for dette er selvfølgelig at lagerbodene som mistes av andelseiere ved et salg, erstattes med tilsvarende lagerboder i kjelleren av Larviksgata 4. De fleste andelseierne i Larviksgata 4 og i Bergensgata 6 har sin lagerbod her.

Vi ønsker å kjøpe rommet til markedsverdi. Vi vil også ta arbeidet og kostnaden med å opprette nye boder i kjelleren (i samråd med styret). Kostnadene med å innrede rommet, sette inn dør og takvindu, vil selvfølgelig også tilfalle oss.

Vi har hatt dialog med styret om denne saken siden nyttår, slik at vi i fellesskap med styret kunne legge denne saken fram for generalforsamlingen. Det har vært gjort verdivurdering av eiendomsmegler fra to ulike firma, hvor den éne anslo 7-30.000 kr/kvm, og den andre anslo 15-20.000 kr/kvm.

Fordelen for borettslaget vil være inntekten som kommer av selve salget, og vi ønsker en god dialog med styret og generalforsamlingen for å finne en riktig pris. I tillegg vil en økning av arealet på vår andel medføre en justering i fordelingsnøkkelen, som vi gi borettslaget en inntektsøkning i husleien hver eneste måned framover. Styret har fått USBL til å beregne dette til ca 10.000 kroner i året i fast ekstra inntekt (ca 804 kr/mnd).

I den ekstraordinære generalforsamlingen før jul vedtok vi et kostbart vedlikeholdsprosjekt i borettslaget, og vi vet at det står flere kostbare prosjekter i kø i årene som kommer. Vi mener at inntekter fra et slikt salg kan hjelpe på. Salget vil kunne f.eks. dekke et middels stort vedlikeholdsprosjekt, eller gi en nedbetaling på lån fra andre prosjekter som dermed reduserer renter/avdragskostnader for alle andeler.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge lagerrom i 5. etasje i Larviksgata 4 til andelseiere av H0401, og la bodarealet bli en del av deres andel. Andelseiere som mister sin lagerbod i 5. etasje skal få en tilsvarende bod som erstatning i kjelleretasjen i Larviksgata 4. Generalforsamlingen godkjenner innredning av rommet med takvindu og ny dør.

Styrets innstilling: Styret tar denne saken til generalforsamlingen fordi:

1. økte kostnader pga nytt lån og større utgifter til kommunale avgifter og strøm, har gitt kraftig husleieøkning for alle i borettslaget. Styret ble derfor bedt av generalforsamlingen (på forrige møte), om å se etter muligheter for å øke inntekter. Salg av en bit av vårt fellesareal samt en liten økning av denne andelens husleie, er en slik mulighet. Prisantydning for salg av bodområdet varierte stort fra eiendomsmegleres side (fra 7 000 til 30 000 pr kvm, så vi snakker altså om et totalbeløp fra 98 000-420 000kr), samt en husleieøkning ca. 800 pr mnd (vår forretningsfører i Usbl har regnet seg frem til beløpet) - som vil gi en årlig økning på ca 9 600.
2. styret ønsker tilbakemelding fra andelseierne på hvordan fellesarealer bør forvaltes. Det er vi i fellesskap som

disponerer fellesarealer, og det er fullt mulig å selge ut biter av fellesareal til andelseiere, om det er 2/3-dels flertall for salg (om det byggeteknisk sett tillates av Plan, bygg og eiendom i kommunen). Men her ønsker styret å høre generalforsamlingens vurdering av det prinsipielle spørsmålet om salg av fellesareal.

Styrets innstilling vil være å følge generalforsamlingens avgjørelse.

6. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Ragni Indahl (2023-2025)
Nestleder, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (2022-2024)
Styremedlem, Erling Håland (2023-2025)
Styremedlem, Bendik Sørvig (2022-2024)
Styremedlem, Erika Skoglund (2023-2025)
Varamedlem, Tonje Bratseth (2023-2024)
Varamedlem, Øyvind Fossli (2023-2024)
Varamedlem, Tollef Ladehaug (2023-2024)
Varamedlem, Vegard Eldholm (2023-2024)

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av styremedlem for 1 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Styreleder i Bjølsen Garasjesameie trekker seg. Styret konstituerer seg selv, og velger leder på konstituerende møte.
Det velges kun for et år da Turtergården Borettslag egentlig skal velge representanter til styret i oddetallsår.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 906 925**	**942 917**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 724 144	-1 650 167
Tilbakeføring av avskrivning	3 000	3 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-379 550	2 668 710
Endringer i andre langsiktige poster	-18 070	-57 536
B. Årets endring disponible midler	**-3 118 764**	**964 007**
C. Disponible midler	**-1 211 839**	**1 906 925**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	762 509	2 496 492
Kortsiktig gjeld	-1 974 349	-589 568
C. Disponible midler	**-1 211 839**	**1 906 925**

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

Resultatregnskap 2023 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 121 896	3 485 802	4 005 137	4 631 558
Leie forretningslokaler	1	259 032	250 702	259 000	271 465
Sum leieinntekt		**4 380 928**	**3 736 504**	**4 264 137**	**4 903 023**
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	49 143	0	0
Diverse inntekt	3	170 315	1 000	0	0
Sum annen inntekt		**170 315**	**50 143**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 551 243**	**3 786 647**	**4 264 137**	**4 903 023**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	3 000	3 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		359 047	447 305	531 000	410 000
Kostnad eiendom/lokale	6	472 420	483 260	457 000	489 000
Kommunale avgifter/renovasjon		900 287	757 982	888 000	1 035 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	0	9 525	10 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	32 016	12 606	10 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	9	3 945 768	2 526 035	504 687	15 716 500
Revisjonshonorar		7 101	6 645	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		190 225	184 864	190 000	200 500
Andre honorar		37 957	19 400	15 000	73 300
Kontorkostnad		16 879	1 779	6 000	5 000
TV/bredbånd		109 644	103 518	110 000	110 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 000	0	0	1 000
Kontingent og gaver		24 200	23 950	23 300	24 300
Forsikring		504 128	380 394	504 000	554 500
Eiendomsskatt		0	0	18 000	18 000
Andre kostnader		22 861	25 121	17 000	19 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	3 771	0	0	0
Sum kostnad		**6 801 453**	**5 156 535**	**3 462 137**	**18 861 950**
Driftsresultat		**-2 250 210**	**-1 369 888**	**802 000**	**-13 958 927**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 144	15 322	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	21 841	8 392	0	0
Rentekostnad		533 919	303 994	355 000	582 000
Netto finansposter		**473 934**	**280 279**	**355 000**	**582 000**
Årsresultat		**-2 724 144**	**-1 650 167**	**447 000**	**-14 540 927**
Overført til/fra annen egenkapital		-2 724 144	-1 650 167	0	0

Resultatregnskap 2023 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		**-2 724 144**	**-1 650 167**	**0**	**0**

Balanse 2023 Turtergården Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	309 383	309 383
Bygninger	5	23 928 294	23 928 294
Næringseiendom	5	205 600	205 600
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 784 361	3 766 291
Andre driftsmidler	5	10 250	13 250
Sum anleggsmidler		**28 237 888**	**28 222 818**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		41 142	8 074
Kundefordringer		7 958	169
Fordringer skader		0	93 000
Forskuddsbetalte kostnader		187 300	545 912
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		526 110	1 849 337
Sum omløpsmidler		**762 509**	**2 496 492**
SUM EIENDELER		**29 000 397**	**30 719 311**

Balanse 2023 Turtergården Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 506 523	10 230 667
Sum opptjent egenkapital		**7 506 523**	**10 230 667**
Sum egenkapital	10	**7 513 623**	**10 237 767**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 307 726	11 687 276
Borettsinnskudd		8 204 700	8 204 700
Sum langsiktig gjeld		**19 512 426**	**19 891 976**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 433	4 597
Leverandørgjeld		1 815 412	579 040
Påløpne renter		5 019	2 285
Annen kortsiktig gjeld		144 485	3 646
Sum kortsiktig gjeld		**1 974 349**	**589 568**
Sum gjeld		**21 486 774**	**20 481 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**29 000 397**	**30 719 311**
Pantstillelser	12	19 512 426	19 891 976

Sted:_____ Dato:_____

Ragni Indahl
Styreleder

Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Nestleder

Bendik Sørvig
Styremedlem

Erika Lovisa Elna Skoglund
Styremedlem

Erling Håland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Noter årsregnskap 2023 Turtergården Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 076 152	2 675 016
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	1	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 908	109 908
3622 Leietillegg balkonger	17 280	17 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	524 502	283 895
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	394 053	399 703
3605 Leie forretningslokaler	259 032	250 702
Sum	**4 380 928**	**3 736 504**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	0	49 143
6394 Netto underskudd driftssameie	3 771	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	21 841	8 392
Sum	**18 070**	**57 536**

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	40 868	1 000
3999 Andre inntekter	129 447	0
Sum	**170 315**	**1 000**

Konto 3990 gjelder målergebyr tilgode fra Oslo kommune, leie av lokale og viderefakturering av veilagets utgifter.
Konto 3999 gjelder kreditert og tilbakebetalt prosjektkostnader fra Selvaag Prosjekt. Dette ble kostnadsført i 2022.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

6 Turtergården Borettslag Org. nr. 951311014

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Søppelskur	Forretningslokale nr 29	Forretningslokale nr 30
Anskaffelseskost pr.01.01 :	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	49 750	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	309 383	23 928 294	10 250	125 000	80 600
Årets avskrivninger :	0	0	3 000	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2007	2007	2007
Antatt levetid i år :			20		

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

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

Gårdsnummer 222 Bruksnummer 21. Tomtens areal er 3.322 m2.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF. Polisenummer SP586929.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	197 680	186 991
6361 Fast renhold	204 885	191 840
6391 Snømåking/strøing/feiing	13 016	15 429
6392 Containerleie/tømming	28 136	22 665
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	28 703	66 336
Sum	**472 420**	**483 260**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	0	9 525
Sum	**0**	**9 525**

Noter årsregnskap 2023 Turtergården Borettslag

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	3 217
6540 Inventar	8 388	738
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	6 067
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 839	2 431
6552 Driftsmateriell	7 789	153
Sum	**32 016**	**12 606**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	120 084	2 376 958
6602 Vedlikehold VVS	127 996	38 268
6603 Vedlikehold elektro	458 365	20 861
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	60 104	25 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 123	5 792
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 259	8 498
6630 Egenandel forsikring	10 000	30 000
6641 Malerarbeider	0	2 315
6643 Glassarbeid/Vindu	4 081	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 100 303	14 781
6648 Vedlikehold dører og porter	48 455	3 563
Sum	**3 945 768**	**2 526 035**

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

6 Turtergården Borettslag Org. nr. 951311014

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 230 667	-2 724 144	7 506 523
Sum opptjent egenkapital	**10 230 667**	**-2 724 144**	**7 506 523**
Sum egenkapital	**10 237 767**	**-2 724 144**	**7 513 623**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:		Refinans lån 23424 IN light,
Lånenummer:	**16366173335**	**12121012640**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	05.01.2024	30.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	10 950 000	2 335 521
Lånesaldo 01.01:	10 875 434	811 842
Avdrag i perioden:	240 150	139 400
Lånesaldo 31.12:	**10 635 284**	**672 442**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121012640	3	21 933	65 799
	2	16 708	33 416
	1	16 663	16 663
	1	16 103	16 103
	4	15 817	63 268
	3	15 127	45 381
	1	13 999	13 999
	9	12 827	115 443
	2	12 349	24 698
	1	12 047	12 047
	2	11 846	23 692
	1	10 645	10 645
	2	10 392	20 784
	1	10 159	10 159
	6	10 115	60 690
	3	10 090	30 270
	1	9 731	9 731
	7	9 334	65 338
	3	9 122	27 366
	1	6 953	6 953
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366173335	3	265 715	797 145
	3	202 416	607 248
	2	201 872	403 744
	1	195 092	195 092
	4	191 628	766 512
	3	183 263	549 789
	2	169 605	339 210
	1	156 489	156 489
	13	155 400	2 020 200
	3	149 610	448 830

Langsiktig gjeld

1	145 947	145 947
3	143 523	430 569
2	130 902	261 804
1	128 973	128 973
2	125 904	251 808
1	123 084	123 084
8	122 539	980 312
4	122 242	488 968
2	117 887	235 774
7	113 086	791 602
3	110 512	331 536
1	96 408	96 408
1	84 232	84 232

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	11 307 726
Innskuddskapital	8 204 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**19 512 426**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 443 277**

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

Resultat og balanse med noter for Turtergården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Turtergården Borettslag

Styreleder	Ragni Indahl (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Erika Lovisa Elna Skoglund (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Erling Håland (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Bendik Sørvig (sign.)	19.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Turtergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Turtergården Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 2ETZ1-H5DN0-JWV3Q-4FCPP-QUJFN-321BM

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2ETZ1-H5DN0-JWV3Q-4FCPP-QUJFN-321BM

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 15:53:47 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2ETZ1-H5DN0-JWV3Q-4FCPP-QUJFN-321BM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Turtergården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragni Indahl
Nestleder, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Styremedlem, Erling Håland
Styremedlem, Bendik Sørvig
Styremedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Øyvind Andre Fossli

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

Virksomhetens art

Turtergården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Turtergården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951311014
Turtergården Borettslag består av 71 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Turtergården Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586929. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Kontroll av el-anlegg:

1: Elektro Nettverk Service foretok kontroll av el-anlegget i borettslaget i august 2023, og rettet opp påviste avvik.

Kontroll av lekeplass:

Lekeplassinspeksjon ble utført i Juni 2023. Inspeksjonen resulterte avdekket 3 kategori B avvik og 10 kategori C avvik, men ingen kategori A avvik.

Tiltak gjennomført for å lukke kategori B avvik: Et av avvikene er lukket. Det andre avviket (for høyt ned fra rutsjebane til sand) vil bli utbedret på vårdugnad 2024 ved å fylle på mer

sand i sandkassen. Det tredje avviket var at det lå leker nær "landingsområdet" for rutsjebanen. Det er fint om alle beboere vil være behjelpelige med å holde dette området fritt for leker.

Tiltak gjennomført for å lukke kategori C avvik: Fire avvik var relatert til vippa som nå er fjernet. Tre avvik er utbedret, og de resterende tre er relatert til rutsjebanens utforming og plassering og vil bare kunne lukkes ved å fjerne rutsjebanen.

Det utføres regelmessige HMS runder i utemiljøet der det sjekkes om det er løse gjenstander eller andre farer. Dersom beboere opplever at det er noe som kan utgjøre en fare for beboere eller besøkende så bes de melde dette inn til styret.

Styrets arbeid

I 2023 har styret avholdt 8 styremøter. Men i 2023 har det også vært mye styrearbeid på epost og i Slack, særlig for å følge opp lekkasjesaker og oppstart av takprosjekt.

Vi er inne i en periode for store oppgraderinger. Bygningsmassens alder (80-tallsblokkene er over 40 år) betyr mange større vedlikeholdsprosjekter. Vi tok nylig vinduer og i 2023 skifta vi membran på takterrasser. I 2023 har vi derfor både jobbet med oppfølging av vindusprosjektet og takterrasseprosjektet (befaringer og utbedringer på vinduene i etterkant av vindusprosjektet samt befaring og utbedringer på takterrasser etter prosjektet der). Samtidig har vi kjørt prosess for å få inn tilbud på jobben på tak og startet et takprosjekt. Rett før jul ble kontrakt signert med Selvaag Prosjekt, som kontraherte Nortekk Taksenter AS for skift av tak. I tillegg ble det vedtatt solceller, firmaet Kinli AS er kontrahert for å installere solceller.

I tillegg til arbeid med vinduer, takterrasser og tak, har vi i 2023 hatt disse vedlikeholdsprosjektene:

- Oppgradering av lys i alle fellesarealer: Gamle armaturer ble byttet ut med armaturer for led, og bevegelsessensorer ble installert
- Oppfølging og utbedring i flere lekkasjesaker, både i Kongsberggt. 3, i Bergensgt. 8C og i Bergensgt. 6. Vi bestilte også spyling av vannlås, i forbindelse med lekkasje fra plattingen i bakgården - ned i kjeller/bod/garasjeanlegg.
- Vi kjøpte ny oppvaskmaskin til fellesrommet/festrommet og bålpanne til bakgården.
- To leilighetsdører (dører mellom oppgang og leilighet) er blitt skifta.
- Vi har arbeidet for å få til en sykkelbod i bakgården. Etter brev fra Plan og bygg med informasjon om at de neppe ville godkjenne søknad om bygging av bod, har vi utredet andre muligheter.
- Vi har gjennomført radonmålinger i Turtergården. To av leilighetene hadde for høye verdier, tiltak vil komme på plass i løpet av våren 2024.
- Flere små justeringer av ventilasjon (blant annet forsøkt gira ned utsug i Bjølsengata), samt skifte av ei reimskive. Tidsurene ble også stilt på nytt.

Andre ting vi har jobbet med i 2023:

- Oppfølging av de lokalene der vi leier ut til næringsdrivende. Blant annet har de som drev kiosken fått pusse opp og gjøre om til frisør og skjønnhetssalong. Og vi er i forhandling med den andre skjønnhetssalongen som leier hos oss, Bjølsen Beauty, for å få bruke deler av lagerrommet som de disponerer, til sykkelbod for alle i borettslaget.
- Vi har henvendt oss til Opsahlgården borettslag, for å diskutere muligheten av veilag også på Kongsberggata-sida av Turtergården.
- Eierskap og drift av Garasjesameiet har vært behandlet av styret.

Av sosiale tiltak har styret i 2023 arrangert:

- To dugnader, en på våren og en på høsten.
- Tenning av juletre med muligheter for grilling og samvær rundt bålpanna.
- Bakgårdskonsert: Bydel Sagene har noen år arrangert Nabolagsfestival - hvor alle som vil kan melde på sin bakgård. Vi meldte oss på også i 2023 (da for 2. gang, vi testa dette ut i 2022, og siden det var en suksess - prøvde vi oss igjen!). Tre artister kom og hadde små konserter i regnværet i vår fine bakgård søndag 18. juni.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag.
12.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tollef Ladehaug

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 15 + 2 fra sak 2 og 2 fra sak 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 19

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Det ble fremmet benkeforslag for å øke honorar til kr 165.000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 165.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Ragni Indahl for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Fogstad Vold for 2 år.
Valgt ble: Tarald Gulseth Berge for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tollef Ladehaug for 1 år.
Valgt ble: Erika Lovisa Elna Skoglund for 1 år.
Valgt ble: Vegard Eldholm for 1 år.
Valgt ble: Nanna-Karin Sagdahl Unhammer for 1 år.
Valgt ble: Tonje Bratseth for 1 år.

5.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

(1) Hvert borettslag skal velge et styremedlem og et varamedlem til Bjølsen Garasjesameie. Disse skal velges av det enkelte borettslags generalforsamling.

(2) Borettslagets generalforsamling kan gi borettslagets styre fullmakt til å utpeke styremedlem og varamedlem til Bjølsen Garasjesameie.

(3) For å sikre kontinuitet skal ikke styremedlemmene fra samtlige borettslag velges samme kalenderår. Grønnegården og Opsahlgården velger styremedlemmer i like år (år som slutter med partall, dvs 2004, 2006, 2008 osv). Japan, Olsengården og Turtergården velger styremedlemmer i ulike år (år som slutter med oddetall, dvs 2005, 2007, 2009 osv).

Vedtak:
Valgt ble: Trond Fremstad for 2 år.

5.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:
Valgt ble: Stig Unhammer for 2 år.

5.6 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Paul Hermann Torjesen Marti og Erling Håland for 1 år.

Møte hevet: 18:50
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Ragni Indahl (2025-2027)
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold (2025-2027)
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge (2025-2027)
Styremedlem, Ilya Mario Savva (2024-2026)
Styremedlem, Trond Fremstad (2024-2026)
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (2025-2026)
Varamedlem, Tonje Bratseth (2025-2026)
Varamedlem, Tollef Ladehaug (2025-2026)
Varamedlem, Vegard Eldholm (2025-2026)
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund (2025-2026)

Protokoll for Turtergården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Tollef Ladehaug (sign.)	13.05.2025

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo 07.02.2006
Styret

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BERGENSGATA 8C

Dato: 06.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520270
1741

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20251006 for BERGENSGATA 8C.

GNR. 222 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.07.1886.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3608 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

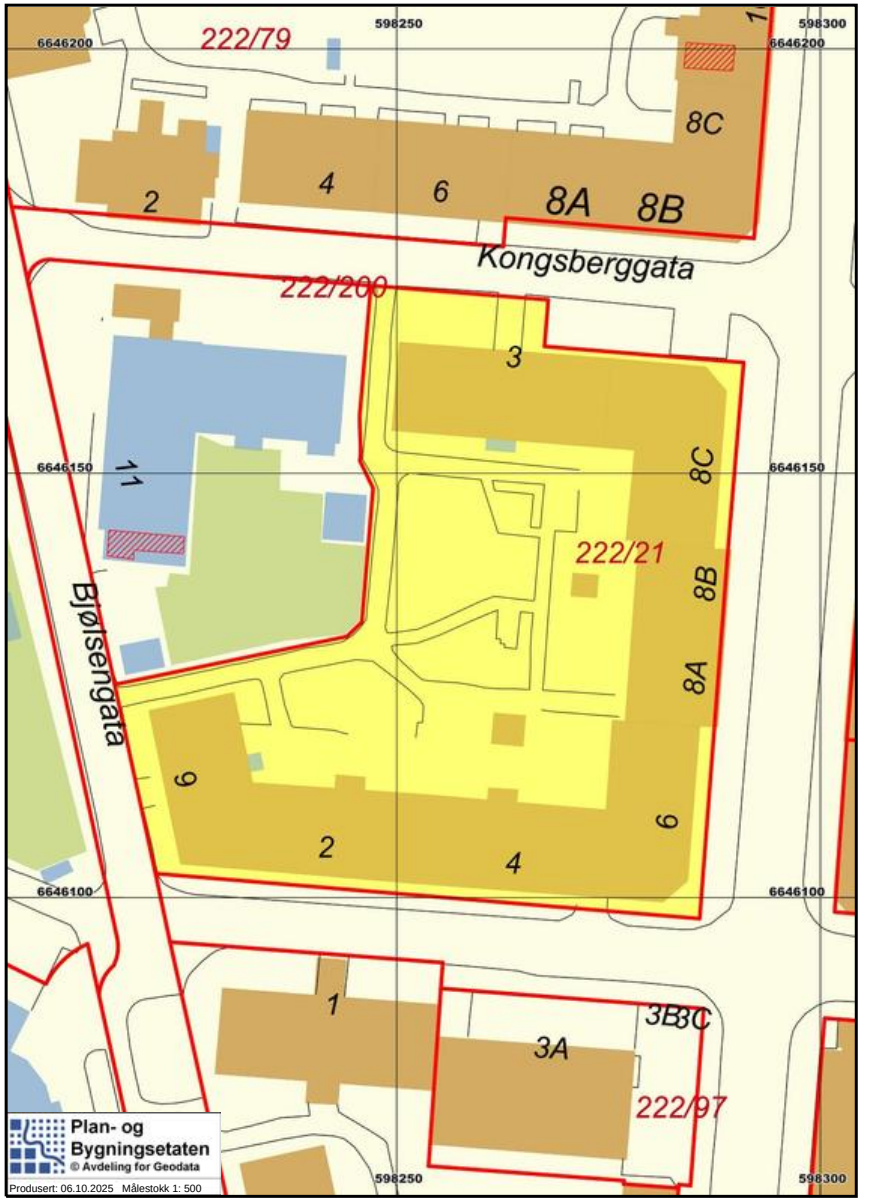
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0574/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensgata 8C 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 21 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no