NORDVIK

Mor Go'hjertas vei 11

1 soverom | 61 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Mor Go'hjertas vei 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
57	Nabolagsprofil
58	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 2(3)-roms hjørneleilighet | Solrik balkong | V.vann/fyring og internett inkl. | Rett ved Akerselva!

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 759 445,-**
Fellesgjeld	**99 949,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 230,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

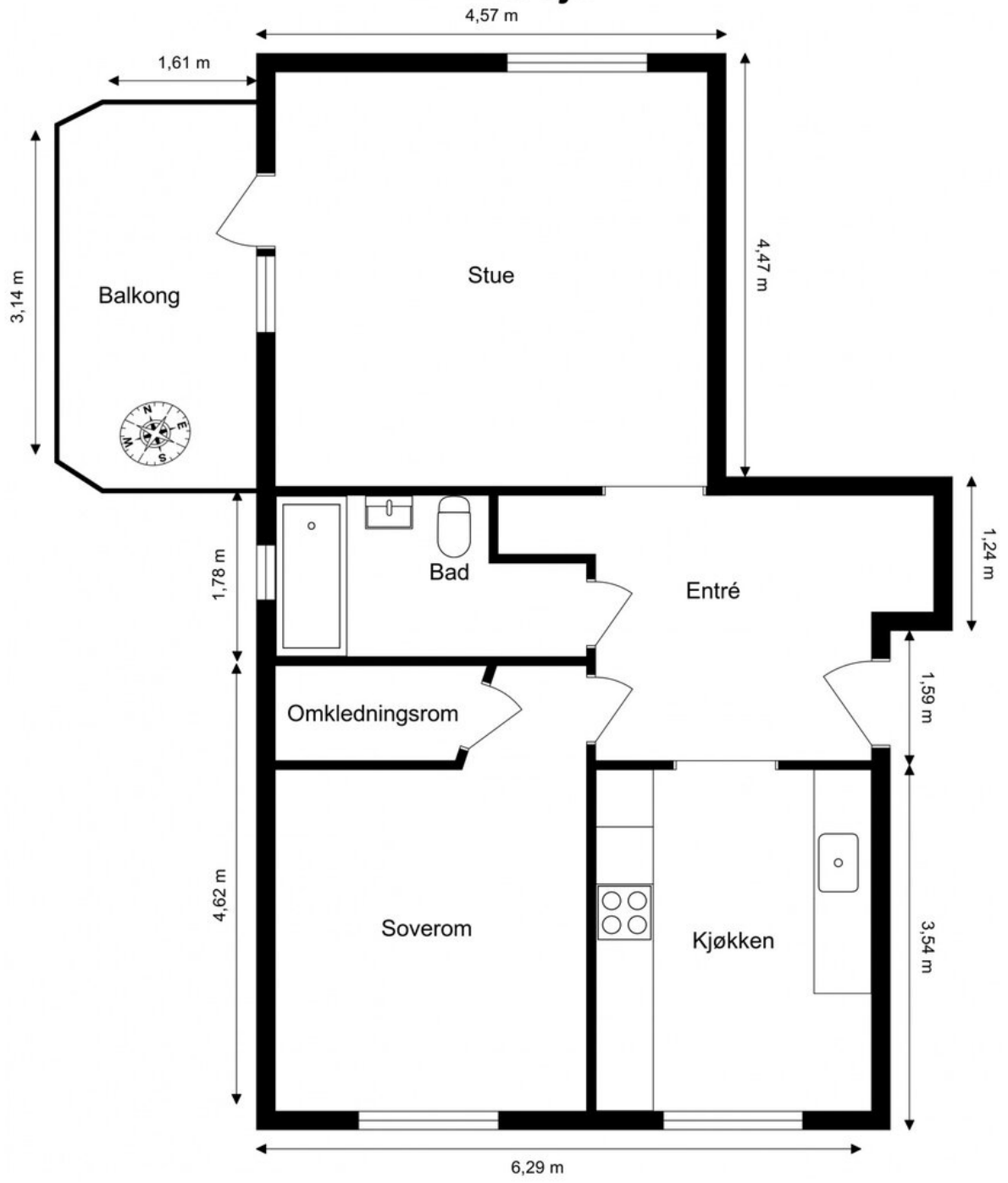
Velkommen til en lys og innbydende hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Bjølsen, like ved Akerselva! Leiligheten byr på en romslig stue med store vindusflater, gode møbleringsmuligheter og utgang til en hyggelig balkong med grønt utsyn og gode solforhold. Videre får du et romslig kjøkken med spiseplass, soverom med rikelig garderobeplass, et praktisk omkledningsrom og bad. Hjørnebeliggenheten gir gode lysforhold og boligen har en gjennomgående lun atmosfære. Her bor du tilbaketrukket og grønt, samtidig som du har kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og populære turområder langs Akerselva.

Kort oppsummert:
-Solrik balkong på 8 kvm
-Veldrevet borettslag
-Akerselva som nabo
-V.vann/fyring og internett inkl.
-Vinduer og balkongdør fra 2023
-Kjeller- og loftsbod

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 70 kvm

Mor Go'hjertas vei 11, 0469 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


PALM LEAF








PALM LEAF




La femme
LIFE IN HARMONY


LIFE IN HARMONY






Ringl










ARTISAN FLORA





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0203/23

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Mor Go'hjertas vei 11, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 157 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Bjølsenhagen Borettslag, org.nr. 950376279

Selgere
Kristin Riiser Dankel
Tor-Espen Stenerud

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
99 949,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 749 949,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 759 445,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 768 945,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyde er målt til 2,49 m i stuen.
-Loftsboden har et gulvareal på ca. 5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm og en loftsbod på 3 kvm med 5 kvm gulvareal.

Standard
Entré
Entréen er romslig og innbydende med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er etablert en praktisk, åpen garderobeløsning med hyller og klesstang som utnytter plassen på en god måte. Entréen har god plass til ytterligere oppbevaringsmøbler etter behov.

Herfra er det naturlig adkomst videre til boligens øvrige rom. Den åpne forbindelsen mot stuen bidrar samtidig til en lys og luftig romfølelse.

Stue
Stuen er romslig og trivelig med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys. Den gode størrelsen gir fine møbleringsmuligheter og naturlige soner for både en romslig sofagruppe og spisebord. Lyse vegger og det pene tregulvet skaper et lunt og tidløst uttrykk. Vinduer på flere sider bidrar til en luftig romfølelse og gir hyggelig utsyn mot grønne omgivelser.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott og overbygd balkong på 8 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har god plass til utemøbler og beplantning, og byr på en hyggelig utsikt mot frodige og grønne omgivelser. Balkonggulvet ble lagt i 2026. Selger opplyser at balkongen har sol fra morgen til ca. kl. 20-21. På vinterstid kommer sola fra ca. kl. 10-15.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og innbydende med en klassisk innredning og gode arbeidsflater. Innredningen består av pene profilerte fronter med mørke håndtak som står fint til den mørke benkeplaten. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffeplass, i tillegg til åpne hyller som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Det er godt med benkeplass på begge sider av rommet, noe som gir god plass til matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap. Innerst i rommet er det etablert en hyggelig spiseplass ved vinduet med plassbygd sittebenk. Det store vinduet sørger for godt med naturlig dagslys og gir kjøkkenet en lys og trivelig atmosfære.

Soverom
Soverommet fremstår som hyggelig og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Langs den ene veggen er det etablert en stor garderobeløsning med rikelig skapplass. I direkte tilknytning til soverommet ligger et praktisk omkledningsrom som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Rommet er innredet med hyller langs flere vegger, noe som gir en effektiv utnyttelse av arealet og god plass til klær, tekstiler og annet utstyr. Kombinasjonen av garderobeløsning og eget omkledningsrom gir soverommet en svært god og funksjonell oppbevaringsløsning.

Bad
Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med servant, speilskap, toalett og badekar.

Parkering
Utenfor boligen er det 10 uregulerte parkeringsplasser som kan benyttes uten krav om beboerparkering eller betaling. Plassene benyttes etter «først til mølla»-prinsippet, og selger opplyser at det som regel er god tilgjengelighet og ofte ledige plasser. I tillegg finnes det 6 gratis parkeringsplasser utenfor Riflegata barnehage, som kan benyttes utenom barnehagens åpningstider.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2020: Malt alle vegger og slipt alle gulv unntatt på bad.
2023: Byttet alle vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2025: Installert ny integrert oppvaskmaskin
2026: Nytt kjøleskap + nytt gulv på balkongen

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Tidemann A/S: Satte inn frittstående badekar og speilskap (2010). Felt bak speilskap tett med smøremembran og baderomspanel.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Smøremembran og baderomspanel bak speilskap.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Byttet alle vinduer og balkongdører i regi av borettslaget i 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Se forrige punkt.

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: Firmaets navn:

SpotOn Byttet termostat til varmekablene på badet, februar 2024 Fra tidligere eiers egenerklæring: Firmanavn: Tidemann AS, Hel elektro, Fixel. Rettet feil og utegelmessigheter i anlegg fra forrige eier (2010), installert diverse stikk, lampepunkt og opplegg til kjøkkenvifte (2011 og (2014).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Fra tidligere eiers egenerklæring: Ved overtakelse i 2010 (generelt) og i januar 2019 (kontroll av jording på bad, kjøkjen og balkong).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget gjennomførte i 2020-2021: -Rehabilitering av bunnledningene - Byttet ut- og innvendig hovedstoppekran - Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt -Renset overvannskum utvendig.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp.

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? Fra tidligere eiers egenerklæring: Måling i 1. etasje i blokken i 2019. Ingen forhøyet eller farlige verdier målt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Ja, i tidligere salgsprospekt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei.
Eventuell kommentar: Litt ujevnt hvor mye varmekablene varmer på ulike deler av badegulvet. Ikke noe som har plaget oss.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Merknad: Eier opplyser i etterkant av befaringen at styret er kontaktet vedrørende den løse tetningslisten.

Ytterdører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35 fra ukjent år og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2022.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sørvendt balkong med adkomst fra stuen. Balkongen har stålkonstruksjon, dekke med nye trefliser lagt over eksisterende balkongdekke og rekkverk av lakkert stål med platefelt. Balkongen er målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,07 m.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og kjøkken.
Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
14 mm fra hjørne til hjørne.
11 mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 14 mm fra hjørne til hjørne.
ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG2
Ytterdører
Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm på entrédøren.
Konsekvens/tiltak: Utettheten kan medføre trekk og varmetap. Døren bør justeres, og tetningslistene bør kontrolleres og eventuelt skiftes.

Overflater - vegger og himlinger
Riss og sprekker i tak. Det er registrert lokale mørke misfarginger og skjolder på vegg og langs overgangen mellom vegg og himling. Forholdet fremstår som støvkondens eller kjemisk sverting. Det er også registrert enkelte riss og sprekker i himlingen og langs overgangen mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak: Misfargingene har hovedsakelig estetisk betydning, men kan ha sammenheng med luftbevegelse, ventilasjon, kalde overflater eller partikler i inneluften. Overflatene bør rengjøres og årsaken vurderes før ny overflatebehandling. Riss og sprekker kan utbedres overflatemessig og bør følges med på. Ved videre utvikling anbefales nærmere undersøkelse. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på de viste områdene.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Forholdet gir redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Dørene bør justeres. Det er ikke registrert forhold som tilsier at dørene må skiftes.

Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert bom under enkelte veggfliser. Det er også registrert lokale riss og sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Bom viser redusert vedheft og kan medføre at berørte fliser løsner eller sprekker. Riss og sprekker i fugene gir økt fuktbelastning bak flisene, men fugene utgjør ikke det vanntette sjiktet. Berørte områder bør undersøkes nærmere og utbedres lokalt dersom underlaget og tettesjiktet tillater dette. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på overflatene ved befaringen.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert enkelte flate partier på gulvet hvor vann kan bli stående og ikke ledes naturlig til sluket. Det er også registrert sprekker i enkelte gulvfliser og bom under enkelte fliser.
Konsekvens/tiltak: Den samlede høydeforskjellen mellom terskel og sluk reduserer risikoen for at større vannmengder renner ut av rommet. De flate partiene kan likevel medføre lokale vannansamlinger. Bom og sprekker kan føre til videre skadeutvikling eller at fliser løsner. Berørte områder bør følges med på og undersøkes nærmere før eventuell lokal utbedring. Muligheten for lokal utskifting av fliser avhenger av at underliggende tettesjikt kan bevares uten skade.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluket ligger under badekaret og hadde begrenset tilgjengelighet ved befaringen. Membranen var bare synlig enkelte steder på innsiden av klemringen, og overgangen mellom membran og sluk kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vannlåsen lot seg ikke ta ut. Banemembranen er over 20 år gammel, og dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Begrenset tilgjengelighet gjør rengjøring og kontroll av sluk, klemring og membrantilslutning vanskelig. Tilgangen bør bedres slik at sluket og vannlåsen kan rengjøres og kontrolleres. På grunn av tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon bør det påregnes behov for oppgradering når badet rehabiliteres. Forholdet følges med på ved videre bruk.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Konsekvens/tiltak: Forholdet tyder på lokal fuktpåvirkning og kan utvikle seg ved fortsatt vannbelastning. Området bør holdes tørt og følges med på. Lokal utbedring eller utskifting av berørte deler anbefales ved behov. Det er ikke registrert funksjonssvikt som tilsier umiddelbar utskifting av hele innredningen.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Ved funksjonsprøving på befaringstidspunktet ble det registrert utilfredsstillende avtrekk. Badet mangler også tilfredsstillende tilluft, da det ikke er etablert tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen tilluftsåpning. Funksjonen til naturlig ventilasjon kan variere med temperatur- og værforhold.
Konsekvens/tiltak: Begrenset avtrekk og manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon og kan øke fuktbelastningen i rommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren. Avtrekksventilen og kanalen bør samtidig kontrolleres og rengjøres for å avklare om funksjonen kan forbedres.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Enkelte skapfronter er skjeve og tar i hverandre ved åpning og lukking. Frontene har noe ulik overflatefinish. Det er også registrert en lokal skade i laminatbenkeplaten.
Konsekvens/tiltak: Frontene bør justeres. Skaden i benkeplaten bør tettes eller utbedres slik at fukt ikke trenger inn i platematerialet og medfører videre svelling.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Kullfilteret reduserer lukt og fettpartikler, men fører ikke fukt og matos ut av boligen. Filteret bør rengjøres eller skiftes regelmessig. Dersom

det er teknisk og bygningsmessig mulig, bør avtrekk ut fra kokesonen vurderes.

Innvendige vannledninger
Kobberrørene er eldre enn 33 år, og det er registrert lokale irr-/korros-/korrosjonsmerker på enkelte synlige rør og skjøter. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: På grunn av alder og korrosjonsmerker har røropplegget usikker gjenværende brukstid og økt risiko for lekkasje. Rørene bør kontrolleres jevnlig, og utskifting bør vurderes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering. Forholdet tilsier ikke nødvendigvis umiddelbar utskifting.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Veggpartiet tilliggende våtsonen fremstår som en ca. 30 cm tykk massiv konstruksjon av betong eller murverk. Hulltaking ble ikke utført fordi konstruksjonen ikke er egnet for undersøkelse med denne metoden. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det ble observert eldre stikkontakter uten jordingskontakt i deler av leiligheten. Eier opplyser i etterkant at enkelte av disse kan være frakoblet og uten strøm. Dette er ikke dokumentert eller kontrollert.
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. En elektrofaglig kontroll anbefales for å avklare anleggets samlede tilstand og eventuelt behov for tiltak. Dette er en forenklet visuell vurdering og ikke en full elkontroll.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp og komfyr.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-PH-lamper i stuen og kjøkkenet.
-Hvite leselamper i stuen.
-Vaskemaskin.

Åpne hyller inkludert konsoller og plassbygd sittebenk på kjøkkenet kan diskuteres.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha 2 500 kWh i snitt de siste tre årene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 230,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fyring, internett, kommunale avgifter, vaktemestertjenester, forretningsførerhonorar, trappevask og felles bygningsforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 514 954,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 059 816,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor er leverandør av internettet til borettslaget. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 65 andelsleiligheter. Bjølsenhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376279, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 222, 157. Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1957.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjølsenhagen Borettslag har ingen ansatte.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20% av andelene.

Fellesvaskeriet er i Mor Go'hjertas vei 19 og kan benyttes vederlagsfritt. Vaskeriet skal ikke brukes til å vaske sykler, bildekk eller annet utstyr. Nøkkel for dør til oppgangen og navneskilt til callinganlegg og postkasse bestilles hos styret. Styrets e-post: styret@bjolsenhagen.no.
Borettslaget disponerer flere praktiske fellesfasiliteter, herunder fryserom, bytterom og tørkerom, samt fellesarealer for sykkelparkering.

Svar fra styret den 13.08.2026:
-Det er ikke planlagt noen større prosjekter med det første. Vi har gjennomført en del større vedlikeholdsarbeider som er listet opp i vår årsmelding. Styret har som som mål å jobbe med jevnlig vedlikehold. Det er derfor heller ikke planlagt noe låneopptak.

-Vi har nedsatt fellesutgifter januar 2026 og har ingen planer å øke de igjen. Selvfølgelig tar vi forbehold mtp den generelle økonomiske utviklingen og prisutviklingen, spesielt knyttet til kommunale avgifter.

-Felleskostnader inkluderer vaktmester, renovasjon og vann, varmtvann og Internett (Telenor Frihet S).

-Vi har ikke hatt noen henvendelser om skadedyr i leilighetene fra beboere, og håper det forblir slik.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS koster ca. 500,-.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 99 949,-pr. 10.08.2026

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208051121
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 6 650 797,00
Innfrielsesdato: 28.02.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208051121
Restsaldo: 99 948,97
Kapitalkostnader: 780,52
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 39 461,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 496 705,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 399 440,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund eller katt i borettslaget, gitt at erklæring om dyrehold aksepteres. Søknad om dyrehold sendes styret

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 88758076

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 384 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger opplyser at det ble gjennomført målinger i byggets 1. etasje i 2019, uten at det ble påvist forhøyede eller helseskadelige verdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet på Bjølsen i et rolig og meget attraktivt boligområde i Oslo. Ca 10 minutters gange unna finner man Storo storsenter (www.storostorsenter.no), Oslos største kjøpesenter med over 130 butikker inkludert vinmonopol. Det er kort vei til matbutikkene som Rema 1000, Kiwi og MENY som ligger sammen med apoteket. I tillegg ligger søndagsåpne butikker som Nærbutikken Bjølsen og Joker like i nærheten.

For den aktive er det fantastiske turmuligheter langs Akerselva som tar deg fra Maridalsvannet og helt ned til sentrum gjennom Grünerløkka. På veien er det opptil flere populære badeplasser som Nydalskulpen og Nydalsdammen. Rett rundt hjørnet ligger også populære Voldsløkka. Dette er et meget populært oppholdssted for mange unge om sommeren med grill og lek. Her er det også skiløyper og skøyteis om vinteren. Dette er med andre ord et område som har alt man kunne ønske seg og mer til. Et urbant boligstrøk med kort vei til natur og grønne omgivelser.

Kollektivtilbud i alle retninger:
Bjølsen bussholdeplass finner du ca. 300m fra leiligheten hvor 37- og 54-bussen tar deg til Handelshøyskolen BI og ned til sentrum. Begge bussene går jevnlig hele døgnet 7 dager i uken. Kun 10 minutters gange fra leiligheten ligger bussholdeplassen i Arendalsgata. Herfra går buss 20 (Helsfyr - Galgeberg - Skøyen), og flybussen har også stopp på samme holdeplass. Nydalen T-banestasjon ligger ca 15 minutters gange fra leiligheten og bruker 9 minutter til Oslo sentrum. Ellers er det drøye 20 minutters gåtur til Grünerløkka og St.Hanshaugen. Flybussen til Gardemoen går fra Storokrysset hele døgnet.

Uteliv og servering:
Innen kort rekkevidde finner man en rekke restauranter, bakerier og caféer slik som populære Pizza Pancetta, Mat & Mer, Bjølsen Sushi, Norð Bjølsen og Nydalen bryggeri. Boligen ligger kun en spasertur unna urbane Nydalen, Torshov og Grünerløkka som kan skilte med utallige barer og spisesteder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for
-Eiendommen, datert 06.01.1962.

-Rehabilitering av 35 bad, datert 16.04.2006.

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

Det er avvik fra de originale plantegningen. Det er etablert et omkledningsrom på soverommet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (s-2255). Øvrige bestemmelser på eiendommen s-5142 (vannforsyningsanlegg), s-3269 (bolig med tilhørende anlegg, fortau og friområde/park) og V110146 (fortau). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Pågående byggesaker -
Maridalsveien 205 - rehabilitering - Utbygging
Saksnummer 2026/07259 - Byggesak
Mottatt sak 22.06.2026
Status Under behandling

Maridalsveien 223 - bruksendring av kjeller til bolig, tilbygg og fasadeendring
Saksnummer 2025/20724 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2025
Status Under behandling

Mor Go-hjertas vei 23 - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Saksnummer 2026/04913 - Byggesak
Mottatt sak 30.04.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Mor Go'hjertas vei 23 - utbygging og bruksendring av loft til bolig
Saksnummer 2025/07670 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555072
Status Under behandling

Moldegata 7 - bruksendring fra butikk til treningssenter
Saksnummer 2025/22985 - Byggesak
Mottatt sak 12.12.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

Moldegata 29 - bruksendring av sykkelbod til studentbolig, innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer 2026/04338 - Byggesak
Mottatt sak 17.04.2026
Status Under behandling

Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer 2025/08799 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202214935
Status Under behandling
Ny oppføring av et leilighetsbygg i Moldegata 10 i Oslo, med totalt 14 boenheter fordelt på 5 etasjer. Bygget har gjennomgått justeringer i planløsning, inkludert oppdeling av en leilighet i 5. etasje til to mindre leiligheter, samt mindre fasadeendringer og optimalisering av heis- og trapperom. Byggets volum, plassering og høyder opprettholdes som tidligere godkjent. Det er etablert felles takterrasse med redskapsbod i 6. etasje, og uteområdene inkluderer private uteplasser og felles uteoppholdsarealer.

Brochmanns gate 12-14 - utskifting av dører og vinduer
Saksnummer 2026/04321 - Byggesak
Mottatt sak 17.04.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

- Pågående plansaker -
Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601
Status Under behandling
"Vi ønsker å gjøre prosjektstrekningen mer attraktiv og effektiv gjennom bedre å ivareta myke trafikanter og gi en mer forutsigbar fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det nyeste forslaget innebærer.
For strekningen mellom Sandaker senter og Storokrysset:
-Flytte biltrafikken inn i felles trasé med trikken
-Etablere en ensidig toveis sykkelvei på vestsiden av veien, hovedsakelig der hvor bilene i dag kjører.
For kryssområdet ved Storo:
-Bygge om rundkjøring ved Vitaminveien til lyskryss
-Gi myke trafikanter tilstrekkelig grønntid uten konflikt med biler
-Sikre kollektivtrafikkens fremkommelighet
-Fjerne muligheten for biltrafikken i Grefsenveien å kjøre rett frem i krysset, da det ikke er tilstrekkelig med signalkapasitet og areal til å opprettholde dette
For strekningen mellom Storokrysset og Disen holdeplass:
-Etablere en tosidig sykkelløsing

Detaljregulering , Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass
Saksnummer 2025/06801 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201719253
Status Under behandling
Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med

bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplanting, parkeringsplasser for bevegelseshemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass.

Detaljregulering - Voldsløkka idrettspark
Saksnummer 2025/06793 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201814722
Status Under behandling
Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11'erbane og en ny 7'erbane. Forslaget sikrer ikke fullverdig erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Det nye bygget kan bli opptil 21,5 m høyt, 116 meter langt og 38 meter bredt. Planen sikrer kun bevaring av syv eksisterende trær. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positive til prosjektet som foreslås, men fremmer eget alternativ med park framfor 7-er bane, og rekkefølgekrav som sikrer erstatningsareal.

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

301/222/157:
09.11.1871 - Dokumentnr: 920099 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om gjerde

01.08.1885 - Dokumentnr: 992758 - Bestemmelse om vannledn.

10.06.1902 - Dokumentnr: 900510 - Bestemmelse om vannledn.

04.02.1919 - Dokumentnr: 912728 - Erklæring/avtale vedr. vannmåler m.v.

03.05.1923 - Dokumentnr: 993697 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

28.04.1955 - Dokumentnr: 303514 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

09.11.1871 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:188

01.01.1957 - Dokumentnr: 990180 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Maridalsvn.183, 183b og 185.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 799,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging (Konsulteringstime med stylist inkl). kr. 19 900,-
Visningshonorar- 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis - ubegrenset antall. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 215,-
Elektronisk sikringsobligasjon borettslag kr. 440,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 2 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 123,-
Utlegg boligstyling kr. 8 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 100,-
Utlegg foto - runde 2 kr. 2 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport*** kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 053,- 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 31. august 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Mor Go'hjertas vei 11

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-10 kl.) 663 elever, 50 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 664 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 516 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 390 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 29 klasser	23 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.2 km

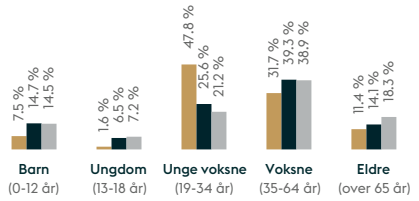
Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	5 min 0.4 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	12 min 4.6 km

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år) 38 barn	1 min 0.1 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å... 48 barn	3 min 0.2 km
Nordpolen Fus barnehage AS Avd... 61 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bjølsen skole	8 min
Mudo Torshov	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min

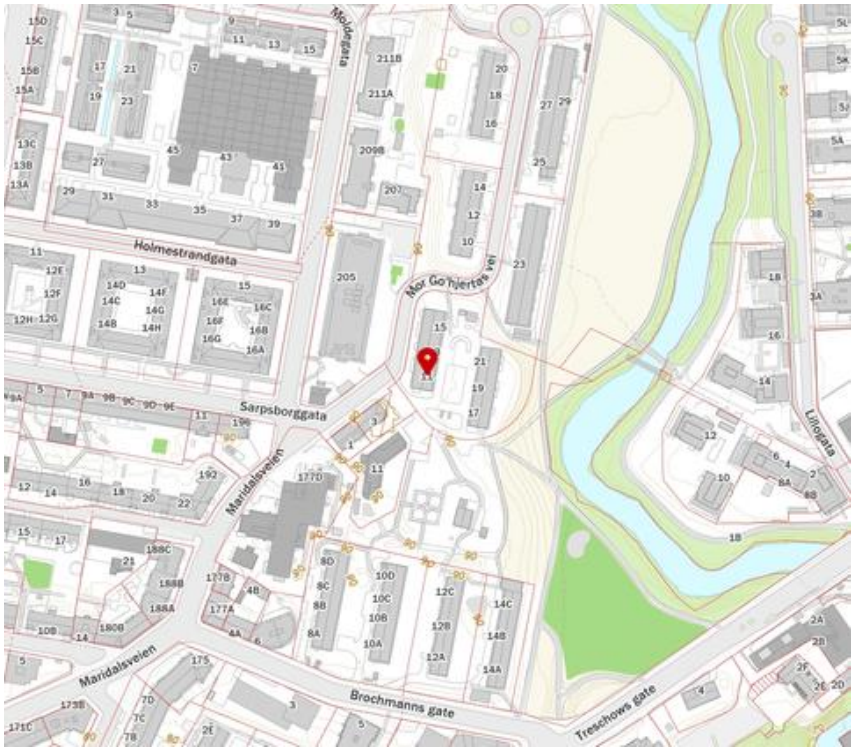
«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bislett kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Mor Go'hjertas vei 11 , 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 157

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 61 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1599 **Eiendomsverdi ref nr:** YF4091

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang og trappeoppgang.

Det medfølger bod på loft og bod i kjeller.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 61 m² BRA, hvorav 61 m² BRA-i. Planløsningen består av entré, kjøkken, stue, soverom, innvendig bod og bad.

Leiligheten er oppgradert og vedlikeholdt over tid. Badet er opplyst rehabilitert i 2003, mens enkelte senere arbeider og oppgraderinger er utført på boligen.

Fra stuen er det adkomst til en sørvendt balkong på ca. 8 m².

Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. For nærmere beskrivelse av registrerte forhold, tilstandsgrader og anbefalte tiltak må rapporten leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Boligen ligger i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1957. Bygningen er opplyst å være jevnlig vedlikeholdt, og utvendige bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar vedlikeholdes og fornyes i regi av borettslaget.

Leiligheten har malte trevinduer, dels beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass. Vinduer og balkongdør er fra 2022. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Fra stuen er det adkomst til en sørvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er utført med stålkonstruksjon, dekke av tremmer i tre og rekkverk i lakkert stål med platefelt.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har hovedsakelig furugulv. Gulvoverflatene ble ifølge eier slipt og behandlet med hardvoksolje i 2020. Veggene har tapet, malt strie og malte betongflater, mens himlingene i hovedsak består av malte, glatte betongflater.

Etasjeskiller antas utført som betongdekke. Det er utført nivellering av gulvoverflater i stue og kjøkken som del av tilstandsundersøkelsen.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett bad, opplyst rehabilitert i 2003. Veggene er flislagte, himlingen har malt overflate og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Våtrommet har plastsluk og banemembran under påstøp på gulvet. Badet er innredet med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge opplysninger gjengitt i egenerklæringen ble det i 2010 montert frittstående badekar og speilskap. I forbindelse med arbeidene ble feltet bak speilskapet utført med smøremembran og baderomspanel.

Ventilering av våtrommet skjer ved naturlig oppdriftsventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i stål samt kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Over kokesonen er det kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har sentral varmtvannsberedning og vannbåren oppvarming via vegghengte radiatorer med forsyning fra fjernvarmeanlegg.

Innvendige avløpsledninger som er synlige i boligen er utført med PP-plastrør

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

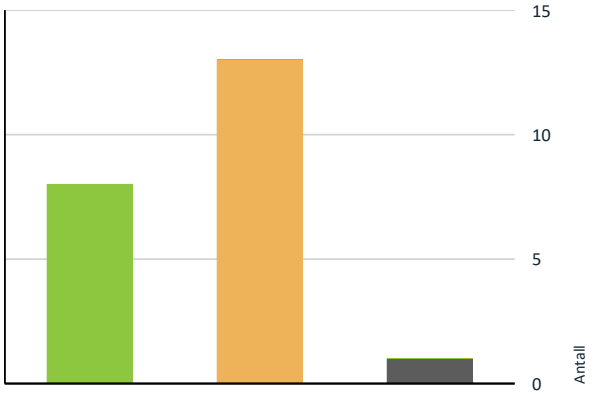
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker ved at det er etablert et omkledningsrom mellom badet og soverommet. Omkledningsrommet med dagens vegg- og dørplassering fremgår ikke av den byggemeldte tegningen. Øvrig rominndeling og rombruk fremstår i hovedsak å samsvare med tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det ble observert eldre stikkontakter uten jordingskontakt i deler av leiligheten. Eier opplyser i etterkant at enkelte av disse kan være frakoblet og uten strøm. Dette er ikke dokumentert eller kontrollert.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig 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.

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2003: Bad rehabilitert i regi av borettslaget. Badet ble etablert med flislagte overflater, elektriske varmekabler, plastsluk og banemembran under påstøp. 2010: Frittstående badekar og speilskap montert på badet av Tidemann AS. Felt bak speilskap ble utført med smøremembran og baderomspanel. Det ble også utført arbeider på det elektriske anlegget, hvor feil og uregelmessigheter etter tidligere eier ble rettet. 2011: Det ble utført elektriske arbeider med blant annet installasjon av stikkontakter, lampepunkt og opplegg til kjøkkenventilator. Opplysningene i egenerklæringen angir at disse arbeidene ble utført i 2011 og 2014. 2014: Ytterligere elektriske arbeider med stikkontakter, lampepunkter og opplegg til kjøkkenventilator. Tidligere salgsoppgave opplyser også at kjøkkenventilator ble montert i 2014. 2017: Entré oppusset. 2020: Furugulvene i leiligheten ble ifølge eier slipt og behandlet med hardvoksolje. 2020–2021 – borettslaget: Rehabilitering av bunnledninger. Utvendig og innvendig hovedstoppekran ble skiftet, rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg ble utbedret, og utvendig overvannskum ble renset. 2023 – borettslaget: Alle vinduer og balkongdører ble ifølge selgers egenerklæring skiftet i regi av borettslaget. Den nye tilstandsrapporten viser produksjonsår 2022 på vinduene og balkongdøren, hvilket er naturlig å omtale som produkter fra 2022, montert/skiftet i 2023. 2024: Termostat til elektriske varmekabler på badet skiftet av SpotOn i februar 2024. Det er opplyst at samsvarserklæring foreligger. 2026: Eier har etter befaringen fremlagt bilder som viser at det er lagt løse trefliser på balkongen, montert sokkellister under kjøkkeninnredningen og utført mindre arbeider med belysning og ledningsføring.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Merknad: Eier opplyser i etterkant av befaringen at styret er kontaktet vedrørende den løse tetningslisten.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35 fra ukjent år og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2022

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm på entrédøren

Konsekvens/tiltak

• Utettheten kan medføre trekk og varmetap. Døren bør justeres, og tetningslistene bør kontrolleres og eventuelt skiftes.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong med adkomst fra stuen. Balkongen har stålkonstruksjon, dekke med nye trefliser lagt over eksisterende balkongdekke og rekkverk av lakkert stål med platefelt. Balkongen er målt til ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,07 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten består hovedsakelig av furugulv. Gulvoverflatene ble ifølge eier slipt og behandlet med hardvoksolje i 2020.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malt strie og malte betongflater. Himlingene består av malte, glatte betongflater.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Riss og sprekker i tak

• Det er registrert lokale mørke misfarginger og skjolder på vegg og langs overgangen mellom vegg og himling. Forholdet fremstår som støvkondens eller kjemisk sverting. Det er også registrert enkelte riss og sprekker i himlingen og langs overgangen mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak
• Misfargingene har hovedsakelig estetisk betydning, men kan ha sammenheng med luftbevegelse, ventilasjon, kalde overflater eller partikler i inneluften. Overflatene bør rengjøres og årsaken vurderes før ny overflatebehandling. Riss og sprekker kan utbedres overflatemessig og bør følges med på. Ved videre utvikling anbefales nærmere undersøkelse. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på de viste områdene.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
14 mm fra hjørne til hjørne.
11 mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 14 mm fra hjørne til hjørne.
ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område registrert med usikker radonaktsomhet i NGUs radonkart. I tidligere eiers egenerklæring er det opplyst at det ble utført radonmåling i blokkens 1. etasje i 2019, uten registrerte forhøyede verdier. Nåværende eier har videreformidlet samme opplysning. Målerapport er ikke fremlagt, og radonnivået i den aktuelle leiligheten er ikke dokumentert.

Radonnivået i leiligheten er derfor ikke dokumentert. Radonmåling i leiligheten anbefales for å avklare faktisk nivå.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet gir redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Dørene bør justeres. Det er ikke registrert forhold som tilsier at dørene må skiftes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er eller har vært registrert insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger. Det ble ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelsen av det opprinnelige tettesjiktet.

Nåværende eiers egenerklæring opplyser, med henvisning til tidligere eiers egenerklæring, at Tidemann AS monterte frittstående badekar og speilskap i 2010. Feltet bak speilskapet ble samtidig utført med smøremembran og baderomspanel. Arbeidene i 2010 vurderes som lokale arbeider og ikke som full rehabilitering av våtrommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.

Ifølge opplysninger gjengitt i egenerklæringen ble et felt bak speilskapet utført med smøremembran og baderomspanel i 2010. Øvrige overflater vurderes å være fra opplyst rehabilitering i 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom under enkelte veggfliser. Det er også registrert lokale riss og sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Bom viser redusert vedheft og kan medføre at berørte fliser løsner eller sprekker. Riss og sprekker i fugene gir økt fuktbelastning bak flisene, men fugene utgjør ikke det vanntette sjiktet. Berørte områder bør undersøkes nærmere og utbedres lokalt dersom underlaget og tettesjiktet tillater dette. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på overflatene ved befaringen.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskelen. Målt fall mot sluket over én meter er ca. 11 mm.

Eier opplyser at varmekablene gir noe ujevn varmefordeling i badegulvet. Forholdet ble ikke funksjonsprøvd ved befaringen. Det anbefales å følge med på funksjonen og innhente elektrofaglig kontroll dersom varmeeffekten svekkes.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte flate partier på gulvet hvor vann kan bli stående og ikke ledes naturlig til sluket. Det er også registrert sprekker i enkelte gulvfliser og bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Den samlede høydeforskjellen mellom terskel og sluk reduserer risikoen for at større vannmengder renner ut av rommet. De flate partiene kan likevel medføre lokale vannansamlinger. Bom og sprekker kan føre til videre skadeutvikling eller at fliser løsner. Berørte områder bør følges med på og undersøkes nærmere før eventuell lokal utbedring. Muligheten for lokal utskifting av fliser avhenger av at underliggende tettesjikt kan bevares uten skade.









ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og løstliggende banemembran under påstøp på gulvet. Membranen ble observert lokalt på innsiden av klemringen. Badet er opplyst pusset opp i 2003, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskelen.

Vurdering av avvik:

• Sluket ligger under badekaret og hadde begrenset tilgjengelighet ved befaringen. Membranen var bare synlig enkelte steder på innsiden av klemringen, og overgangen mellom membran og sluk kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vannlåsen lot seg ikke ta ut. Banemembranen er over 20 år gammel, og dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset tilgjengelighet gjør rengjøring og kontroll av sluk, klemring og membrantilslutning vanskelig. Tilgangen bør bedres slik at sluket og vannlåsen kan rengjøres og kontrolleres. På grunn av tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon bør det påregnes behov for oppgradering når badet rehabiliteres. Forholdet følges med på ved videre bruk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med servant, toalett, frittstående badekar og opplegg for vaskemaskin. Ifølge opplysninger gjengitt i egenerklæringen ble badekaret og speilskapet montert i 2010. Øvrig sanitærutstyr og innredning vurderes å være fra opplyst rehabilitering i 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet tyder på lokal fuktpåvirkning og kan utvikle seg ved fortsatt vannbelastning. Området bør holdes tørt og følges med på. Lokal utbedring eller utskifting av berørte deler anbefales ved behov. Det er ikke registrert funksjonssvikt som tilsier umiddelbar utskifting av hele innredningen.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ved funksjonsprøving på befaringstidspunktet ble det registrert utilfredsstillende avtrekk. Badet mangler også tilfredsstillende tilluft, da det ikke er etablert tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen tilluftsåpning. Funksjonen til naturlig ventilasjon kan variere med temperatur- og værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset avtrekk og manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon og kan øke fuktbelastningen i rommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren. Avtrekksventilen og kanalen bør samtidig kontrolleres og rengjøres for å avklare om funksjonen kan forbedres.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Veggpartiet tilliggende våtsonen fremstår som en ca. 30 cm tykk massiv konstruksjon av betong eller murverk. Hulltaking ble ikke utført fordi konstruksjonen ikke er egnet for undersøkelse med denne metoden.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i rustfritt stål. Ifølge tidligere FINN-annonse ble kjøkkeninnredningen montert i 2007.

Vurdering av avvik:
• Enkelte skapfronter er skjeve og tar i hverandre ved åpning og lukking. Frontene har noe ulik overflatefinish. Det er også registrert en lokal skade i laminatbenkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Frontene bør justeres. Skaden i benkeplaten bør tettes eller utbedres slik at fukt ikke trenger inn i platematerialet og medfører videre svelling.

Tilstandsrapport






ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter over kokesonen. Ventilatoren resirkulerer luften tilbake til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kullfilteret reduserer lukt og fettpartikler, men fører ikke fukt og matos ut av boligen. Filteret bør rengjøres eller skiftes regelmessig. Dersom det er teknisk og bygningsmessig mulig, bør avtrekk ut fra kokesonen vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør med loddede og klemte skjøter. Ifølge tidligere tilstandsrapport er røropplegget i hovedsak fra byggeåret.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Kobberrørene er eldre enn 33 år, og det er registrert lokale irr-/korros-/korrosjonsmerker på enkelte synlige rør og skjøter. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder og korrosjonsmerker har røropplegget usikker gjenværende brukstid og økt risiko for lekkasje. Rørene bør kontrolleres jevnlig, og utskifting bør vurderes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering. Forholdet tilsier ikke nødvendigvis umiddelbar utskifting.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i leiligheten består av PP-plast. Kun tilgjengelige rørføringer er kontrollert. Nåværende eiers egenerklæring opplyser at borettslaget rehabiliterte bunnledningene i 2020–2021. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at leilighetens innvendige avløpsrør eller grenrør ble skiftet samtidig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer gjennom ventiler over enkelte vinduer og ved åpning av vinduer. Badet har avtrekksventil på vegg. Kjøkkenventilatoren har kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert, er ukjent. I egenerklæringen er det opplyst at samsvarserklæring foreligger for utført elektrisk arbeid. Dokumentasjonen er ikke fremlagt for gjennomgang, og det er derfor ikke avklart hvilke arbeider den omfatter eller om samsvarserklæringer foreligger for alle relevante arbeider.

SpotOn skiftet termostat til varmekablene på badet i februar 2024. Det er videre opplyst at Tidemann AS, Hel Elektro og Fixel utførte arbeider i 2010, 2011 og 2014, blant annet retting av tidligere feil, montering av stikkontakter og lampepunkter samt opplegg til kjøkkenvifte. Det er opplyst om kontroll av anlegget i 2010 og kontroll av jording på bad, kjøkken og balkong i januar 2019. Det er ikke dokumentert at kontrollene var offentlige DLE-tilsyn.

_____

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det ble observert eldre stikkontakter uten jordingskontakt i deler av leiligheten. Eier opplyser i etterkant at enkelte av disse kan være frakoblet og uten strøm. Dette er ikke dokumentert eller kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• En elektrofaglig kontroll anbefales for å avklare anleggets samlede tilstand og eventuelt behov for tiltak. Dette er en forenklet visuell vurdering og ikke en full elkontroll.







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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det ble observert eldre stikkontakter uten jordingskontakt i deler av leiligheten. Eier opplyser i etterkant at enkelte av disse kan være frakoblet og uten strøm. Dette er ikke dokumentert eller kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• En elektrofaglig kontroll anbefales for å avklare anleggets samlede tilstand og eventuelt behov for tiltak. Dette er en forenklet visuell vurdering og ikke en full elkontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

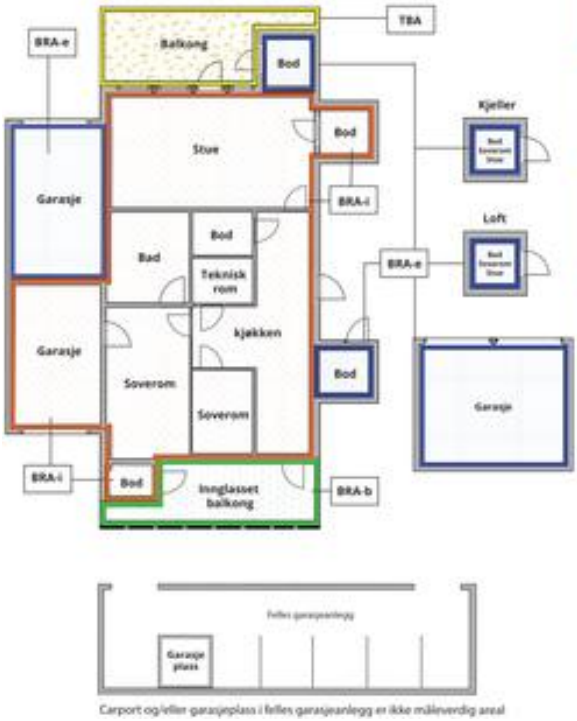
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	61			61	8		61
Loft		3		3		2	5
Kjeller		6		6			6
SUM	**61**	**9**			**8**	**2**	**72**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, entré, soverom, bod, bad, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,49 m i stue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning avviker ved at det er etablert et omkledningsrom mellom badet og soverommet. Omkledningsrommet med dagens vegg- og dørplassering fremgår ikke av den byggemeldte tegningen. Øvrig rominndeling og rombruk fremstår i hovedsak å samsvare med tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.8.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Kristin Riiser Dankel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	157		0	4384 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mor Go'hjertas vei 11

Hjemmelshaver
Bjølsenhagen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950376279			Dankel Kristin Riiser, Stenerud Tor-Espen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjølsen i bydel Sagene i Oslo, i et etablert boligområde bestående hovedsakelig av boligbebyggelse. Området har et godt utbygd servicetilbud med dagligvareforretninger, serveringssteder, skoler, barnehager og øvrige servicetjenester i nærområdet.

Det er gode kollektivforbindelser fra området og gangavstand til blant annet Sagene og Nydalen. Storo med kjøpesenter og øvrige servicetilbud ligger også i nærområdet.

Eiendommen ligger med kort avstand til flere grønt- og rekreasjonsområder, herunder Bjølsendumpa, Voldsløkka, Myraløkka og Torshovparken. Akerselva med tilhørende tur- og rekreasjonsområder ligger også i nærområdet og gir sammenhengende turmuligheter både nordover mot Nydalen og Maridalen og sørover mot sentrale deler av Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett via Mor Go'hjertas vei. Internt på borettslagets eiendom er det opparbeidede, asfalterte adkomst- og gangarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Borettslagets eiendom, gnr. 222, bnr. 157, har et matrikkelført areal på ca. 4 384 m². Tomten er i tidligere salgsdokumentasjon opplyst å være eiet.

Felles utearealer er opparbeidet med asfalterte internveier og gangarealer samt grøntarealer med plen og beplantning. Utearealene disponeres i fellesskap av borettslagets andelseiere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	14.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor-Espen Stenerud	9578-5993-4-3395105	2026-08-17 13:01:39
Kristin Riiser Dankel	9578-5998-4-960188	2026-08-14 13:14:51

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0203/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mor Go'hjertas vei 11, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Kristin Riiser Dankel, Tor-Espen Stenerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2020

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: Gjensidige Forsikring
Forsikret i: 88758076

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: Tidemann A/S: Satte inn frittstående badekar og speilskap (2010). Felt bak speilskap tett med smøremembran og baderomspanel.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smøremembran og baderomspanel bak speilskap.

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet alle vinduer og balkongdører i regi av borettslaget i 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se forrige punkt

---

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: Firmaets navn: SpotOn Byttet termostat til varmekablene på badet, februar 2024 Fra tidligere eiers egenerklæring: Firmanavn: Tidemann AS, Hel elektro, Fixel. Rettet feil og utegelmessigheter i anlegg fra forrige eier (2010), installert diverse stikk, lampepunkt og opplegg til kjøkkenvifte (2011 og (2014)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Fra tidligere eiers egenerklæring: Ved overtakelse i 2010 (generelt) og i januar 2019 (kontroll av jording på bad, kjøkjen og balkong)

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget gjennomførte i 2020-2021: -Rehabilitering av bunnledningene - Byttet ut- og innvendig hovedstoppekran - Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt -Renset overvannskum utvendig

---

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

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Fra tidligere eiers egenerklæring: Måling i 1. etasje i blokken i 2019. Ingen forhøyet eller farlige verdier målt

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, i tidligere salgsprospekt

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Litt ujevnt hvor mye varmekablene varmer på ulike deler av badegulvet. Ikke noe som har plaget oss.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0203/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristin Riiser Dankel	**2026-08-14**	**Tor-Espen Stenerud**	**2026-08-17**

Identifikasjon

Kristin Riiser Dankel

Identifikasjon

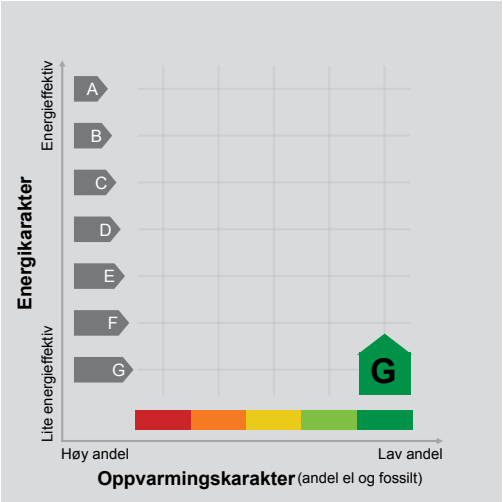
Tor-Espen Stenerud

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548052
Merkenummer	Energiattest-2025-237971
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mor Go'hjertas vei 11	80548052	H0101	0	0	27
Mor Go'hjertas vei 11	80548052	H0201	0	0	14
Mor Go'hjertas vei 11	80548052	H0301	0	0	1
Mor Go'hjertas vei 11	80548052	H0401	0	0	40
Mor Go'hjertas vei 11	80548052	H0501	0	0	53

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1957

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytteregger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	1,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.10.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	163,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	231,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 435 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	285,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 104 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	285,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 435 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 331 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	15 104 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 435 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
27. april 2026 kl. 18:00, Sagene hjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anke Katrein Roberta Loska er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0010 Årsregnskap 2025.pdf
2. 10 Bjølsenhagen Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
3. 0010 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anke Loska

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Karsten Berge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Danielsen
- Guro Urdahl

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- [ingen kandidat - velges på møtet]
- Linde Noraker

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Anke Loska

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

- Sindre Moxnes

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376279, KLIENTNR. 10

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 280 213**	**1 926 382**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		496 705	564 172
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-222 141	-206 552
Innsk. øremerk. bankkto		-3 161	-3 789
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**271 403**	**353 831**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 551 616**	**2 280 213**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 621 971	2 415 886
Kortsiktig gjeld		-70 355	-135 673
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 551 616**	**2 280 213**

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376279, KLIENTNR. 10

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 753 204	3 683 688	3 753 000	3 378 000
Andre inntekter	3	21 782	3 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 774 986**	**3 687 288**	**3 753 000**	**3 378 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-8 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-125 860	-121 020	-128 000	-133 760
Konsulenthonorar		-7 678	-5 664	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-285 645	-111 333	-165 000	-165 000
Forsikringer		-297 596	-257 635	-270 000	-302 400
Kommunale avgifter	8	-726 869	-692 574	-786 600	-680 000
Energi/fyring	9	-656 636	-702 263	-785 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 479	-326 820	-350 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-390 834	-351 522	-396 000	-375 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 982 317**	**-2 771 677**	**-3 094 600**	**-2 680 560**
DRIFTSRESULTAT		**792 669**	**915 611**	**658 400**	**697 440**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	109 339	83 020	0	70 000
Finanskostnader	12	-405 303	-434 459	-442 000	-368 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-295 964**	**-351 439**	**-442 000**	**-298 000**
ÅRSRESULTAT		**496 705**	**564 172**	**216 400**	**399 440**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		496 705	564 172		

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376279, KLIENTNR. 10

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Øremerkede bankinnskudd		123 522	117 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 225 682**	**3 219 828**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		87 425	77 805
Driftskonto OBOS-banken		558 418	1 037 865
Sparekonto OBOS-banken		1 976 128	1 300 216
SUM OMLØPSMIDLER		**2 621 971**	**2 415 886**
SUM EIENDELER		**5 847 653**	**5 635 715**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	14	-1 502 365	-1 999 070
SUM EGENKAPITAL		**-1 495 865**	**-1 992 570**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 792 558	7 014 699
Borettsinnskudd	16	366 500	366 500
Annen langsiktig gjeld	17	114 105	111 412
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 273 163**	**7 492 611**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 312	133 334
Påløpte renter		2 043	2 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		**70 355**	**135 673**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 847 653**	**5 635 715**

Pantstillelse	18	8 466 500	8 466 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Katrein Roberta Loska Arvid Kristian Guldberg Arnar Aanes Bjorøy

Sindre Aamodt Moxnes

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 753 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 753 204**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd	17 782
Utleie	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 782**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-170 000
SUM STYREHONORAR	**-170 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 875
Drift/vedlikehold VVS	-254 381
Drift/vedlikehold elektro	-11 591
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 335
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 850
Kostnader dugnader	-3 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-285 645**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-471 784
Renovasjonsgebyr	-255 085
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-726 869**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-33 778
Fjernvarme	-622 858
SUM ENERGI / FYRING	**-656 636**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 970
Container	-9 065
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 796
Diverse utstyr	-17 782
Annet driftsmateriale	-15 777
Vaktmestertjenester	-193 339
Renhold ved firmaer	-122 568
Andre driftskostnader	-1 761
Kontingenter	-13 000
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-331
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-390 834**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 185
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 081
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 073
SUM FINANSINNTEKTER	**109 339**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-405 303
SUM FINANSKOSTNADER	**-405 303**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 929 353
SUM BYGNINGER	**2 929 353**

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

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-7 389 200	
Nedbetalt tidligere	374 501	
Nedbetalt i år	222 141	
		-6 792 558
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 792 558**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd, 1957	-366 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-366 500**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-114 105
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-114 105**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	366 500
Pantelån	6 792 558
TOTALT	**7 159 058**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 929 353
Tomt	172 807
TOTALT	**3 102 160**

Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 10. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anke Loska	Mor Go'hjertas Vei 21
Styremedlem	Arnar Aanes Bjorøy	Mor Go'hjertas Vei 15
Styremedlem	Arvid Guldberg	Mor Go'hjertas Vei 17
Styremedlem	Sindre Moxnes	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Eivind Danielsen	Mor Go'hjertas Vei 17
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Arvid Guldberg	Mor Go'hjertas Vei 17
Varadelegert	
Anke Loska	Mor Go'hjertas Vei 21

Valgkomiteen

Bård Follerås	Mor Go'hjertas Vei 13
Linde Kristin Heldig Noraker	Mor Go'hjertas Vei 15

Kontaktinformasjon

Styret
Alle henvendelser til styret skal rettes skriftlig. Benytt gjerne e-post: styret@bjolsenhagen.no , VIBBO eller styrets grønne postkasse i Mor Go'hjertas vei 11. Vi sjekker posten jevnlig og prøver å svare innenfor rimelig tid.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet, din bolig og felleskostnader ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du også oversikt over temaer som husordensregler, oppussing og vedlikehold, lås og nøkler, fellesarealer og annen nyttig informasjon om Bjølsenhagen borettslag. Ta deg gjerne tid å lese om de ulike temaene, og tar kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Generelle opplysninger om Bjølsenhagen Borettslag
Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.
Bjølsenhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376279, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 157

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1957.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjølsenhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Tell AS.

Styrets arbeid
I 2025 har styret prioritert en gjennomgang av avtaler med leverandører og andre muligheter for å redusere kostnader med fortsatt gode og gunstige betingelser.

De viktigste grepene var å knytte seg til Norgespris på strøm og fjernvarme, og å redusere antall tømminger på restavfall til 2 ganger i uken.
Norgespris har allerede gitt store besparelser, og ved å redusere tømmefrekvensen fra 3 til 2 i uken har vi framover kuttet renovasjonskostnader betydelig. Vi har videre inngått en del serviceavtaler som gir økonomisk fordel, samt endret borettslagets TV- og bredbåndleveranse.
Alle disse grep har resultert i at vi kunne redusere felleskostnader per januar 2026.Det er vi ganske stolt av å ha fått til i disse turbulente tider.

Etter å ha prioritert kritiske vedlikeholdsbehov de siste årene har styret brukt tid til å få en oversikt over hvilke prosjekter eller tiltak som kan bidra til å øke bokvaliteten og skape naturlige møtepunkter for beboere. Dette er en prioritert oppgave i 2026, særlig med tanke på at vårt borettslag fyller 70 år i 2027.

Styrets daglige drift har inkludert løpende vedlikeholdsoppgaver, som for eksempel reparasjon av utelys og i oppgangene, vedlikehold av fjernvarmeanlegg, deltakelse i OBOS generalforsamling, behandling av saker og forespørsler fra beboere, dugnader inkludert levering av container for avfall og rydding av fellesområdene for ødelagte og ubrukte gjenstander. Videre har styret støttet trivselsinitiativer som økonomisk støtte til hagegruppen og julegrantenning med sang og pepperkake. Tusen takk til de som tok initiativ og til alle som deltok!

Vi oppfordrer alle beboere til å bidra til det trivelige bomiljøet ved å ta ansvar for fellesarealene og uteområdene, bruke sine egne boder for personlige gjenstander, kaste søppel de ser og hilse på naboene. En enkel prat bidrar til alles trivsel.

Styret legger stor vekt på å opprettholde Bjølsenhagen som et vakkert, velholdt og hyggelig sted å bo. Oppgavene våre dreier seg om den daglige driften og vedlikeholdet av borettslaget, inkludert forsvarlig økonomisk styring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Avvik

Lavere kostnader for renovasjon er et resultat av reduksjon av ukentlig tømmefrekvens. Lavere kostnader for energi/fyring er et resultat av at borettslaget har knyttet seg til Norgespris, samt at vi ser at de nye vinduene har bidratt til en reduksjon av fyringsbehov.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 4,3 % for vann- og avløp og ingen endring i feieavgift.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjølsenhagen Borettslag.

Lån
Bjølsenhagen Borettslag har fått innvilget lån fra OBOS-banken på kroner 8 055 147 ifm utskiftingen av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Lånet innfris februar 2043.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar for 2026 er budsjettert med kr 133 760,-.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på reduserte felleskostnader fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88758076. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Oversikt over solgte leiligheter i Bjølsenhagen borettslag

År	Antall solgte leiligheter
2025	7
2024	7
2023	8
2022	6
2021	7
2020	8

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	- Utskifting av vinduer og balkongdører - Ny vaskemaskin - Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene og utbedring av feil - Gjennomført lekeplassinspeksjon
2020 -2021	- Rehabilitering av bunnledningene - Byttet ut- og innvendig hovedstoppekran - Byttet termostat på fyringsanlegget - Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg - Renset overvannskum utvendig
2019	- Montert nye branndører og tilhørende ventiler i fellesareal kjeller - Gjennomført inspeksjon av bunnledninger - Utført legionallakontroll
2018	- Gjennomført tilstandsvurdering av elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Oppdatert vedlikeholdsnøkkel) - Radonmåling i leiligheter 1.etasje - Gjennomført lekeplassinspeksjon - Bestilt nye branndører i fellesareal kjeller
2017	- Reparasjon av pipe og tak ved nr 15
2016	- Tetting rundt piper på takene
2014	- Oppgradering av varmeanlegg - Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealene (kjeller og loft) samt utendørs - Dørtelefonanlegget er skiftet (ringetablå og dørtelefon i hver leilighet)
2013	- Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i alle oppganger - Etterisolering av varmeførende rør i fyrrommet og montering av nytt varmereguleringssystem for oppvarming i alle leilightene
2011	- Alle leilighetsoppgangene er malt, i tillegg til vinduer og dører utvendig samt balkongene - Bytte av de seks opgangsdørene - Bytte av nye entrédører i alle leiligheter som ikke hadde tilfredsstillende brann- og lydsikring. - Montering av nye brannsikre dører til kjeller og loft inkl. innbruddsikring
2010	- Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Vedlikeholdsnøkkel)
2009	- Knyttet til fjernvarme fra Hafslund - Maling av sykkel- og utstyrsbod

2008	- Ny låsbårt bom - Nye loftsvinduer - Ny vaskemaskin - Ombygging av bankestativ til sykkel- og utstyrsbod - Utskifting av optiske røykvarsler
2006	- Oppgradert lekeplass - Nytt søppelskuranlegg
2003	- Våtromsrehabilitering - Ny bom
2002	- Oppgradert el-anlegget - Påbegynt vårtomsrehabilitering
2000	- Oppgradering av kabel-TV-nettverket - Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret - Maling av kjelleroppganger - Oppgradering av porttelefonanlegget
1999	- Oppgradering av vinduene - Installert nytt serielåssystem - Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
1998	- Nye tak og pipehatter
1997	- Utskifting av varmtvannbereder i blokk B
1996	- Oppussing av alle oppgangene
1995	- Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken)
1994	- Utskifting av fjernvarmerør - Ettersett alle tak - Isolert redskapshus - Asfaltert gangveier mm.
1991	- Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold) - Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker
1990	- Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
1989	- Nye balkonger - Ny el-kjele - Ombygging av oljekjele og nytt oljetank - Utskifting av ute- og oppgangslys - Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1988	- Oppussing av balkonger og ombyging av antenneanlegg
1987	- Tak Gjøvikgata 3 - takreparasjoner
1986	- Takreparasjon og bygging av avfallsboder
1982	- Utskifting av vinduer og balkongdører

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 10 **Selskapsnavn:** BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376279
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Sagene hjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anke Katrein Roberta Loska er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av protokollfører og minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Daniel Walter velges som protokollfører. Olav Dahl velges som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Olav Dahl og Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anke Loska

Følgende stilte til valg:
Anke Loska

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Karsten Berge

Følgende stilte til valg:
Olav Karsten Berge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Danielsen
Guro Urdahl

Følgende stilte til valg:
Eivind Danielsen
Guro Urdahl

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Bobakk
Linde Noraker

Følgende stilte til valg:
Lene Bobakk
Linde Noraker

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anke Loska

Følgende stilte til valg:
Anke Loska

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Moxnes

Følgende stilte til valg:
Sindre Moxnes

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0203/23 . Vår ref.: 0010-1-201 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjølsenhagen borettslag
Organisasjonsnr:	950376279
Andelseier:	Dankel, Kristin Riiser
Medeier:	Stenerud, Tor-Espen
Leilighetsnummer:	201
Adresse:	Mor Go'hjertas Vei 11, 0469 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	222
Bnr.	157

Borettsinnskudd: Kr. 5 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88758076.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellesvaskeriet er i Mor Go’hjertas vei 19 og kan benyttes vederlagsfritt. Vaskeriet skal ikke brukes til å vaske sykler, bildekk eller annet utstyr. Nøkkel for dør til oppgangen og navneskilt til callinganlegg og postkasse bestilles hos styret. Styrets e-post: styret@bjolsenhagen.no Fra 1.1.2026 reduseres felleskostnader med 10%.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208051121
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	6 650 797,00
Innfrielsesdato:	28.02.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 230,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 230,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 643,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 091,-
Annen formue:	39 461,-
Gjeld:	102 079,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208051121
Restsaldo:	99 948,97
Kapitalkostnader:	780,52
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99 948,97,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anke Katrein Roberta Loska, e-post: bjolsenhagen@gmail.com

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Bjølsenhagen Borettslag org nr 950376279

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 18.04.2013 og 20.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Bjølsenhagen borettslag er beboernes eiendom. Det er de som eier leilighetene, og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Disse inneholder ikke bare plikter, men skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Beskjeder fra styret i form av rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordensreglene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Sykler, ski, kjelker eller annen redskap må ikke hensettes i ganger og trappehus og andre fellesarealer, med mindre styret har gitt tillatelse til det. Bruk dertil innrettede sykkelstall som alltid skal holdes låst.

Alle inngangsdører, loft- og kjellerdører skal alltid være låst. Det er strengt forbudt å bruke bart lys i kjeller og på loft. Slukk lyset når du forlater kjellerrom og vaskeri. Husk at du er selv med på å betale strømregningen.

Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Røyking i oppgang og fellesområder er forbudt.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Ved lufting av tøy på balkongene må tøyet ikke henges over balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å riste tepper eller lignende over balkongkanten.

Det er tillatt å benytte gassgrill på balkongene, men ikke kullgrill. Gassbeholdere skal under ingen omstendighet oppbevares innendørs. Det gjelder også kjeller- og loftsboder og i fellesarealer. Tenk på brann- og eksplosjonsfare, og ta hensyn til naboene ved grilling. Utvendige flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner, skilt og lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Bilparkering i gårdsrommet er ikke tillatt, men innkjøring for av- og pålessing er tillatt. Kjør varsomt, mange barn leker.

REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i huset fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylytt tale, sang og musikk må dempes. Boring og banking er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00, lørdager etter kl. 18.00 og aldri på søn- og helligdager. Styret kan etter søknad gi dispensasjon i spesielle tilfeller.

SØPPEL OG RENHOLD

All søppel skal pakkes inn og bæres ut i søppelkassene utenfor huset. Søppel skal kildesorteres. Alle har felles ansvar for å holde kjeller og loft ryddig. Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander i fellesarealene.

VASKERI OG TØRKEROM

Vaskeriet kan benyttes kl. 08.00 – 22.00 mandag til fredag. Lørdag og søndag mellom kl 09.00-18.00. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Bruk vaskemaskiner, tørketrommel og rulle riktig (følg bruksanvisningen). Vaske- og tørkerom skal ryddes og rengjøres etter bruk.

HUSDYR

Det er tillatt å holde hund eller katt i borettslaget, gitt at erklæring om dyrehold aksepteres. Søknad om dyrehold sendes styret.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Andelseieren plikter å sette framleieren inn i husordensreglene.

ENDRINGSLOGG

24.03.2011	Vedtatt på generalforsamling
23.03.2014	Redigert på generalforsamlingen
16.04.2015	Redigert på generalforsamlingen
29.04.2025	Endring av tekst for vaskeri og tørkerom for vasking på søndager. Vedtatt på generalforsamling

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ·41 72 00

KOPI

Oslo, den
6. januar 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Maridalsveien 183 — Journalsak: 53/3529 /HF.

Arbeidets art: Boligblokk Blokk A. — Avsluttende synsforretning: 28/11-61

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Sporveiers Boliglag v/Oslo Bolig og Sparelag, Torggt.17, Oslo.

Byggemester: Arkitekt Victor Schaulund, Prinsens gt.26, Oslo.

Ansvarshavende: Ingeniør Odd Frode Pedersen, Nils Juels gt. 39, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

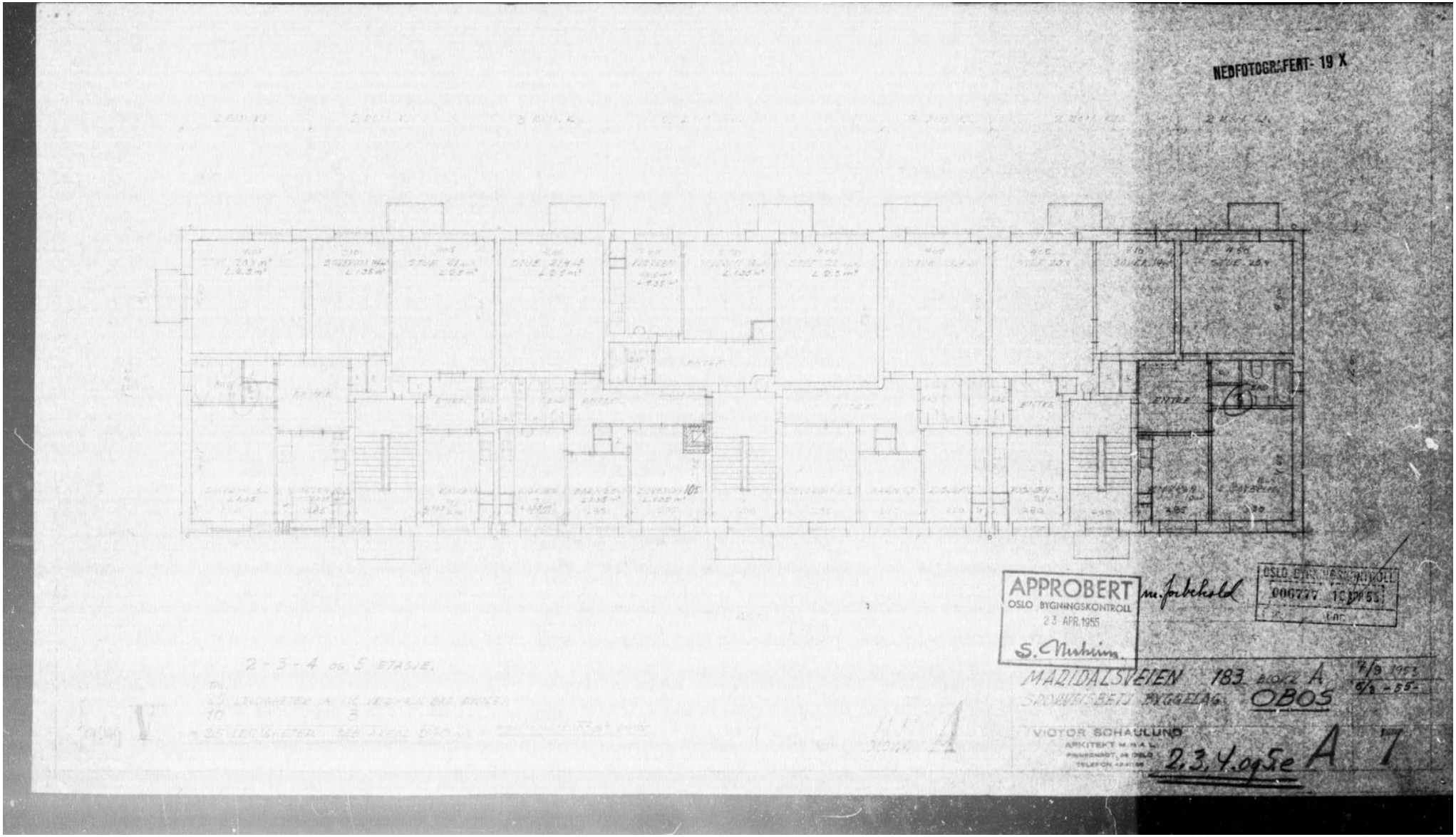
Forbehold: En tar forbehold om å kunne gi pålegg på utbedring hvis det blir ulemper på grunn av fyrhuspipe som går igjennom soverom.

Knaare Regbo

bygningsinspektør
Knaare Regbo

3000. 10-60. K. A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
23. APR. 1955
S. Nutsum
m. forbehold
OSLO BYGNINGSKONTROLL
006777
MARIDALSVEIEN 183 BLOKK A
SØVNEVOLL BYGGELAG OBOS
VIKTOR SCHAULUND
ARKITEKT M.N.A.L.
2, 3, 4. og 5e A 7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS
Geitemyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 16 MARS 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200206431-8 Saksbeh: Viggo Johannes Aune Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MOR GO'HJERTAS VEI 13	Eiendom:	222/157
Tiltakshaver:	Bjølsenhagen Borettslag v/ Anita Heggedal	Adresse:	Mor Go'hjertas vei 11-21, 0469 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS v/ Terje Hansen	Adresse:	Geitmyrsveien 52B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, rehabilitering av bad

FERDIGATTEST - MOR GO'HJERTAS VEI 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

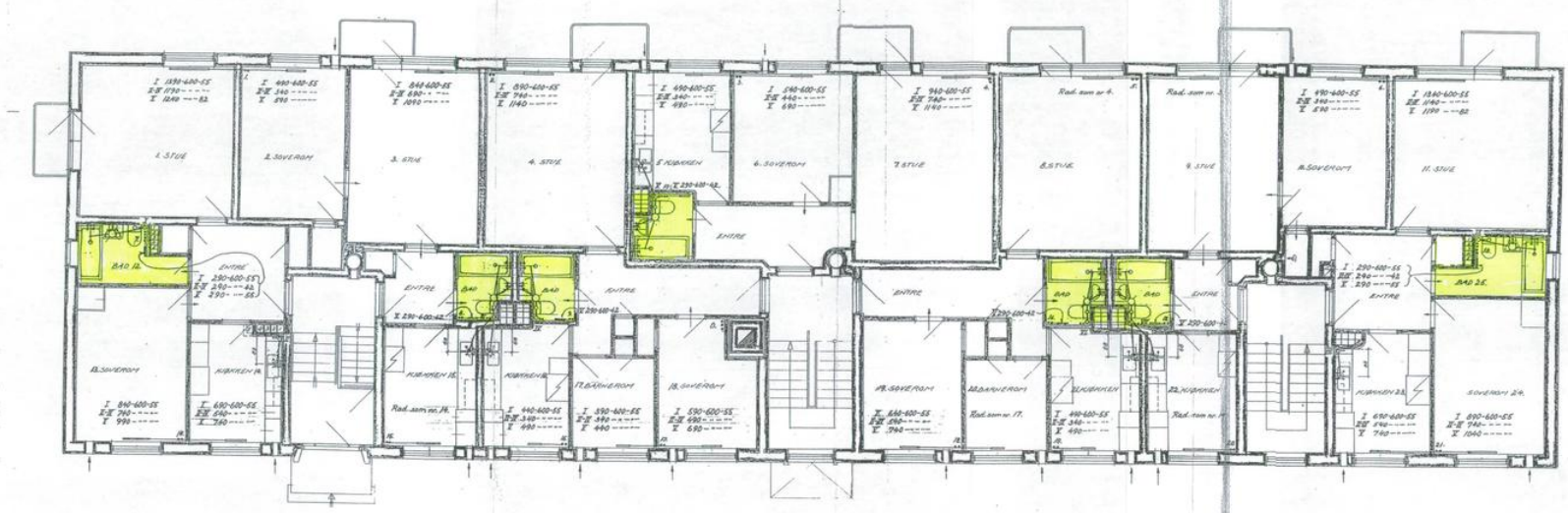
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

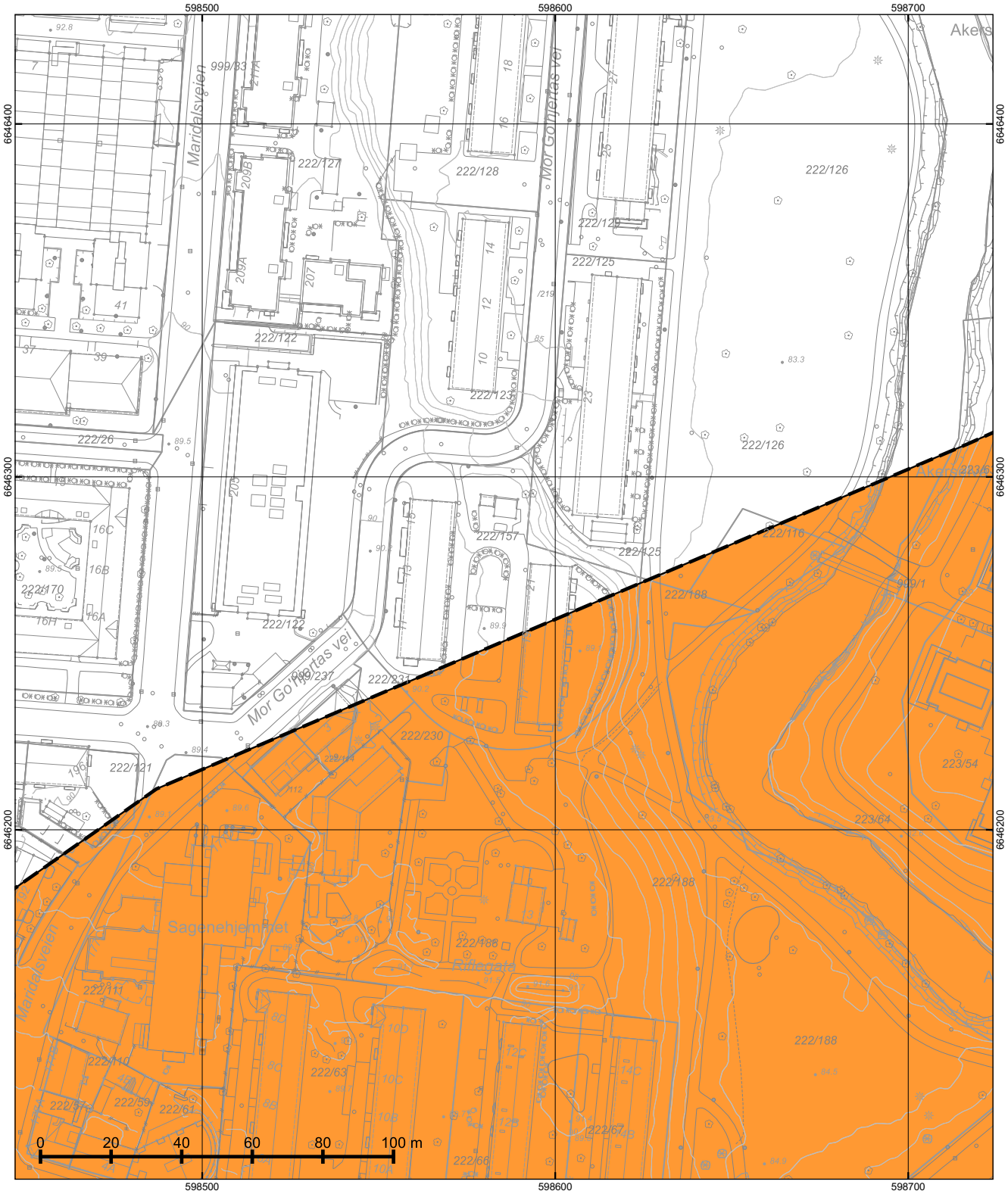
Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Blokk A.



MARIDALSVEIEN 183. Varme- og ventilasjonsanlegg Etasjeplan, bl. A	Målestokk 1:50	
OBOS Torggt. 17, Oslo. Telefon 33 62 80		10 – 706.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

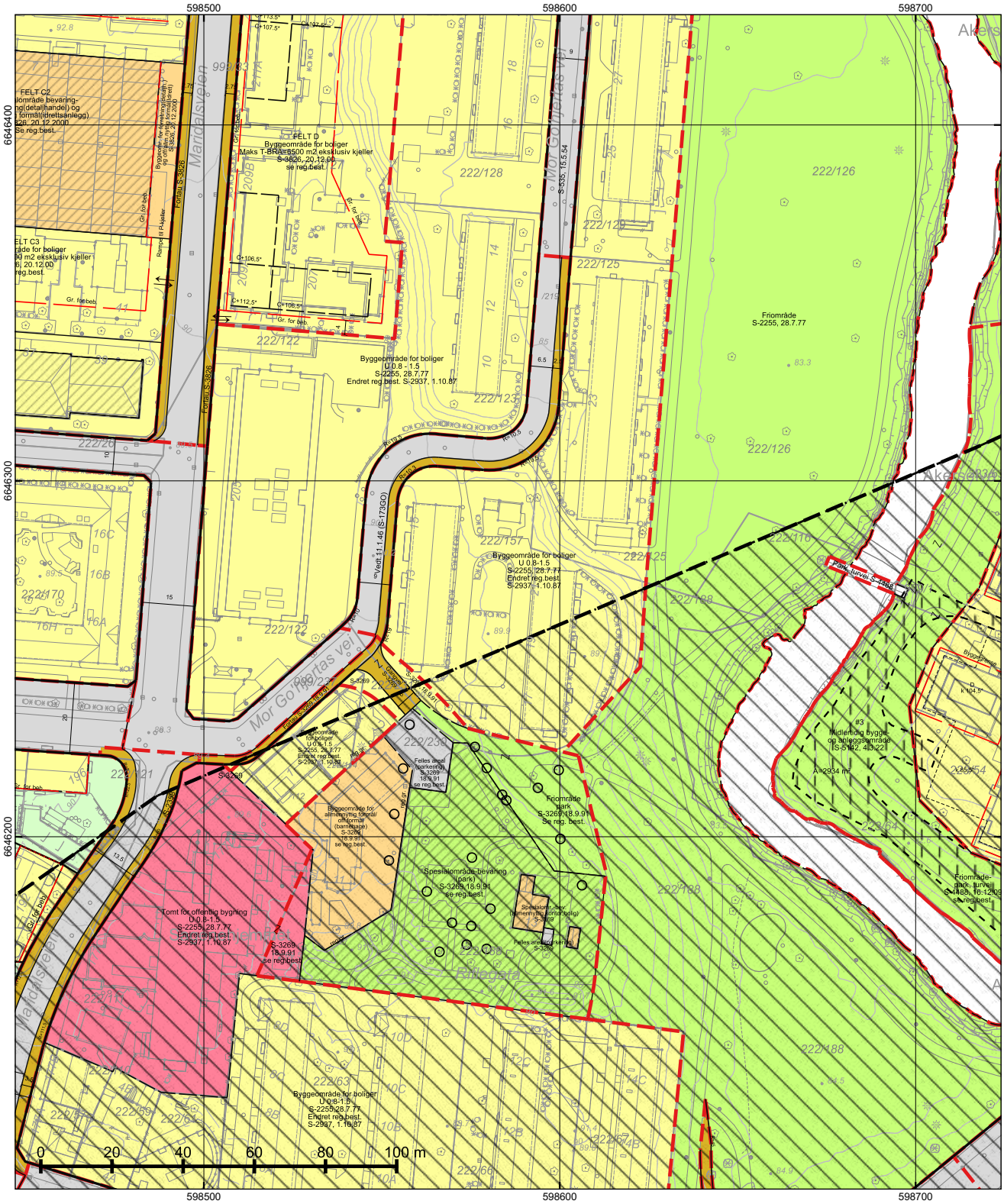
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161345/ 86537603
Adresse: Mor Go'hjertas vei 11
Gnr/Bnr: 222/157

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

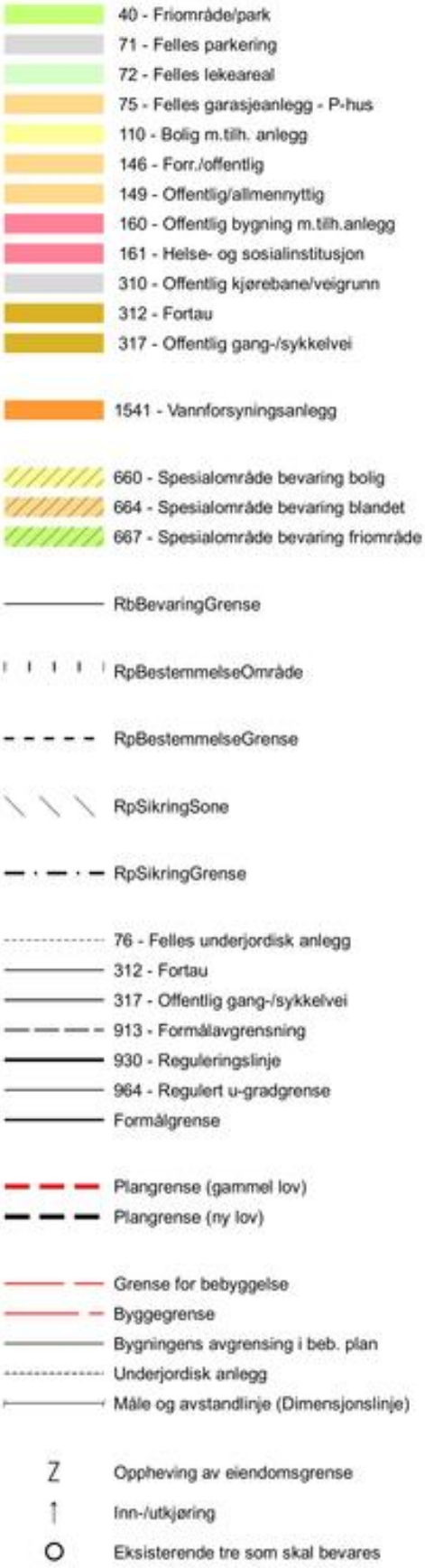
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

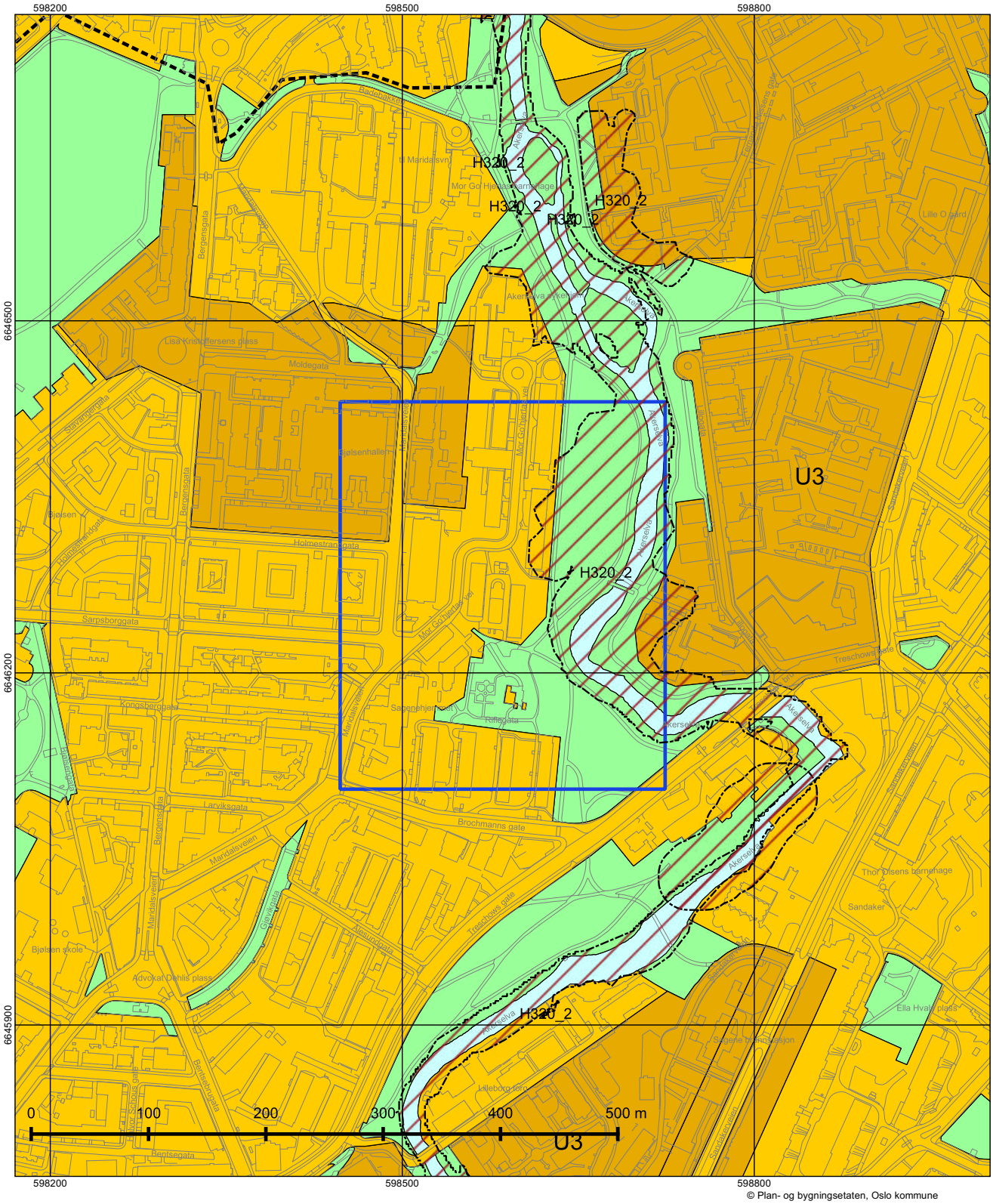
PlottID/Best.nr: 161345/ 86537603
Adresse: Mor Go'hjertas vei 11
Gnr/Bnr: 222/157
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161345/86537603
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537603
Deres ref: 42404/ MAJO@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 157.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 222, bnr. 157.

GNR. 222 BNR. 157

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.11.1871.

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

4384 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

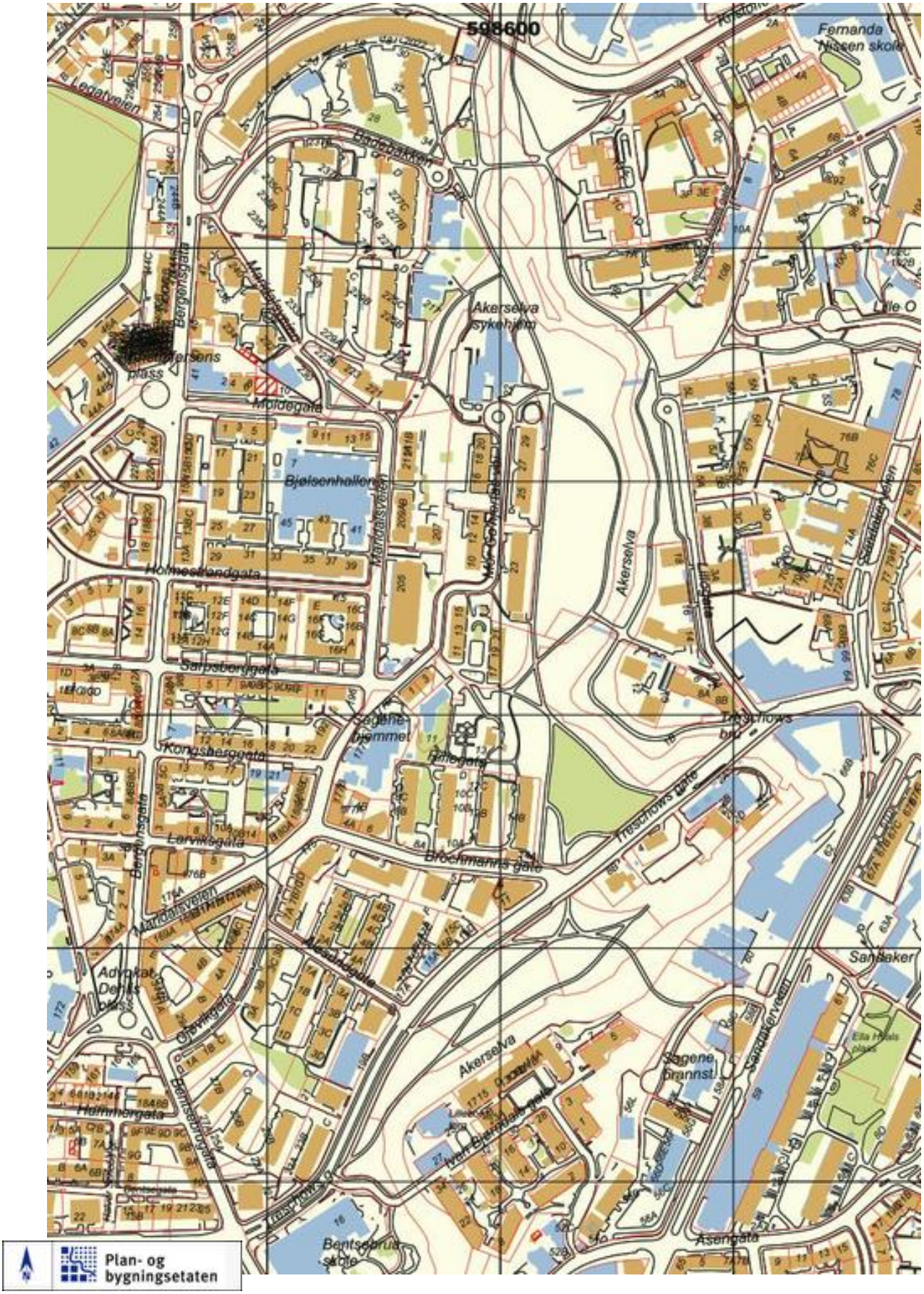
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten

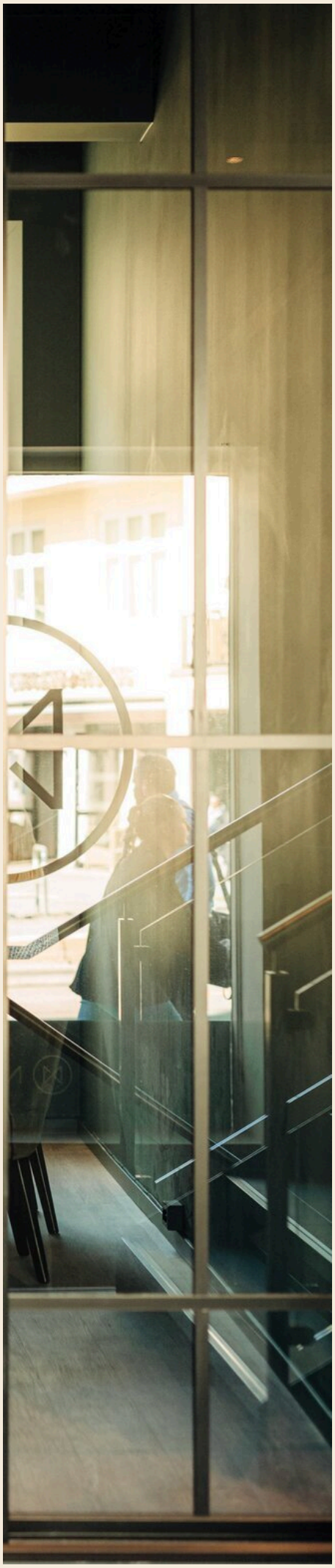

598600
Fernanda Nissen skole
Ledetrådveien
Bredebakken
Akerselva sykehjem
Bjølsenhallen
Holmestrandgata
Sarpsborggata
Kongsbergsgata
Larvikgata
Brochmanns gate
Trelleborgveien
Trelleborgs plass
Moldegata
Akerselva
Sagene brannst.
Sandaker
Bentsebrua skole
Asengata
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0203/23

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mor Go'hjertas vei 11 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 157 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489