



aktiv.

Mor Go'hjertas vei 17, 0469 OSLO

**Lys og pen 3-roms leilighet med 8
kvm balkong. Nydelig utsikt mot
Akerselva!**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 106 266,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 005 828,-
Felleskostn.: Kr 4 851,-
Selger: Arvid Kristian Guldborg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 63/70 kvm
Tomtstr.: 4384 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 157
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1104250113

Lys og pen 3-roms leilighet med 8 kvm balkong. Nydelig utsikt!

Velkommen til Mor Go'hjertas vei 17 - en sjelden mulighet rett ved populære Bjølsendumpa og Akerselva! Denne 3-roms leiligheten har en ettertraktet beliggenhet, stor balkong og nydelig skjermet utsyn mot grøntområder og Akerselva. Planløsningen er fleksibel og gir rom for å skape et drømmehjem. Løsningen i dag består av en romslig entré, 2 gode soverom, bad, separat kjøkken og en luftig stue med utgang til solrik balkong. Dette er en leilighet som passer perfekt for familier som ønsker en kombinasjon av rolig og grønt nærområde, med umiddelbar nærhet til byliv, turmuligheter og alt du trenger i hverdagen.

Kvaliteter:

- Gjennomgående leilighet
- Populær beliggenhet
- Høy 1. etasje
- Fyring, varmtvann og bredbånd inkludert
- Nye vinduer (2023)

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	67
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2 og bad/vaskerom.

Loft

BRA-e: 3 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Balkong.

Ikke målbare arealer

Eier opplyser at det følger med en bod på loftet på ca 3 kvm. Skråtak begrenser arealet. Eier opplyser at det følger med en bod i kjeller på ca 4 kvm. Eier viste frem disse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4384 m²

Tomtebeskrivelse

Pene fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær m.m.

Beliggenhet

Mor Go'hjertas vei 17 ligger på Bjølsen i bydel Sagene, et etablert og populært boligområde i Oslo. Her kombineres historisk bebyggelse og hyggelige gater med moderne servicetilbud. Akerselva slynger seg rett utenfor, og langs elven finner du flotte tur- og sykkelstier som brukes året rundt. Bjølsenparken og Voldsløkka ligger bare et par minutter unna, og gir gode muligheter for lek, idrett og rekreasjon.

Området er svært familievennlig med flere barnehager og skoler i kort gangavstand. Den kommunale Mor Go'hjertas barnehage ligger like ved, med stort uteområde. Bjølsen skole dekker barnetrinnet og ligger kun en kort spasertur unna, mens Sagene skole og Nordpolen skole tar imot ungdomstrinnet. Det finnes også videregående skoler og private tilbud innen rimelig avstand, og området er godt tilrettelagt med sikre skoleveier.

På Bjølsen har du det meste rett utenfor døren. Dagligvarebutikker som Meny, Rema 1000, Coop Extra og Joker ligger i gangavstand, og langs Bergensgata finner du hyggelige kaféer, bakeri, restauranter og små nisjebutikker. For de treningsglade ligger SATS Sagene, CrossFit Sagene og Sagene Squash & Fitness i nærheten, og Voldsløkka idrettspark tilbyr både ballbaner, skøytebane og friidrettsanlegg. Alt dette gjør det enkelt å få en aktiv og sosial hverdag i nærområdet.

Beliggenheten gir en ideell kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til sentrum. Busslinjer fra både Bergensgata og Maridalsveien tar deg raskt inn til sentrum, med reisetid på under 15 minutter. Med sykkel kommer du deg enkelt ned til Grünerløkka, sentrum eller Nydalen via Akerselva, og for bilister er Ring 2 og Ring 3 lett tilgjengelig. Dette gjør at du bor i grønne og rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt Oslo har å by på.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Brede Jensen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1957 og er med det ca 68 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. 2-lags isolerglass med malte karmner.

Det er montert plisse gardiner på alle vinduer.

-Ytterdør i tre og glassfelter. Dørcalling med automatisk åpner.

-Brann og lyddør til leiligheten.

-Terrassedører i tre med isolerglass. Fra stue er det utgang til balkong på ca 8 kvm.

Balkongen er i aluminium og rekkverk i aluminium med plater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 7

Antall måneder 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Beskrivelse: I regi av brl. Radonmåling: År 2019. Verdi: ingen tiltak.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Standard

Entré

Innbydende entré flislaminat på gulv og hvitmalte vegger. Fra entréen har du adkomst til en smart innvendig åpent kott der du kan henge fra deg klær m.m. Ellers i entréen har du godt med oppbevaringsplass.

Stue

Lys stue med god plass til både spisebord og sofa, samt øvrig møblement. Nydelig utsikt ned mot Akerselva. Fra stuen kommer du ut på en herlig balkong på hele 8 kvm. Balkongen er sydvendt og har en fin beliggenhet ut mot grøntområde, samt utsikt ned til elva. Her ute kan du møblere med sittegruppe/lounge og grill.

Kjøkken

Separat kjøkken med glatte fronter, delvis integrerte hvitevarer og benkeplater i laminat. Her får du rikelig med skap og benkeplass, samt plass til kjøkkenbord foran vinduet.

Bad

Flislagt baderom oppusset i regi av borettslaget i ca. 2003. Badet har fliser på vegg og gulv, downlights i himling og gulvvarme. Her får du toalett, servantskap med speil m/ belysning over, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1

Hovedsoverommet ligger ved siden av stuen med utsyn ned mot Akerselva. Her får du et stort garderobeskap samt et integrert skap. Det er god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.

Soverom 2

Romslig soverom med adkomst fra entréen. Soverommet har en stort skyvedørgarderobe og plass til skrivebord e.l. ved siden av. Ellers har du god plass til seng og tilhørende nattbord.

Leiligheten disponerer to boder.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser - se Oslo kommunes hjemmesider for mer informasjon rundt priser og vilkår.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88758076

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad.

Info strømforbruk

Selger har oppgitt strømforbruk på ca 4500kWh pr år. Kr 450/500 pr mnd. Forbruk vil variere.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 533 749

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 134 997

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, fyring, kabel-tv, internett, nedbetaling og renter av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift/vedlikehold av borettslaget, trappevask og felles forsikring.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 851

Andel Fellesgjeld

Kr 106 266

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.10.2025

Andel fellesformue

Kr 37 228

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjølshagen Borettslag

Organisasjonsnummer

950376279

Andelsnummer

12

Om borettslaget

65 andelsleiligheter, fordelt over Mor Go'hjertas Vei 11-13-15-17-19-21

E-post: styret@bjolsenhagen.no

Dyrehold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene

Fellesvaskeri i Mor Go'hjertas vei 19 og dette kan benyttes vederlagsfritt. Vaskeriet skal ikke brukes til å vaske sykler, bildekk eller annet utstyr. - Nøkkel for dør til oppgangen og navneskilt til calling anlegg og postkasse bestilles hos styret.

Styrets arbeid i 2024(hentet fra årsberetning 2025):

Brannsikkerhet har vært et viktig tema. Vi har jobbet videre med å vurdere installasjon av et felles brannvarslingsanlegg. I denne forbindelsen har vi hatt en brannvernkonsulent på inspeksjon for å vurdere hvordan borettslaget og beboere har tilstrekkelig med brannvern- og brannvarselutstyr. Konklusjonen er at dagens system med brannvarsler og slokkingsutstyr i leilighetene, slokkingsuttstyr og branndører i fellesarealene samt tydelig informasjon til beboere dekker gjeldende regler for våre bygninger. Styret har derfor konkludert med å ikke gå videre med en installasjon av et felles brannvarslingsanlegg.

I løpet av året har vi gjennomgått eksisterende avtaler. Styret har reforhandlet avtaler for forsikring, telefon og bredbånd og skadedyrkontroll for å sikre at borettslaget beholder gunstige betingelser. Vi har også byttet renholds firma. Gjennomgang av avtale med vaktmester står fortsatt for tur.

Styret har fulgt opp utemiljøgruppen som har kommet med gode forslag på hvordan vårt utemiljø kan bli mer attraktiv til bruk for alle. Vi hadde håpet å få ferdigstilt bygging av den planlagte pergolaen, men det viste seg at det ikke er rett fram og sette i gang. Arbeid med uteareal er en prioritert oppgave i 2025.

Vedlikeholds historikk i borettslaget:

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 leilighetene.

2011: Alle leilighetsoppgangene er malt, i tillegg til vinduer og dører utvendig samt balkongene. Bytte av de seks oppgangsdørene. 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 (Vedlikeholds nøkkel).

2009: Knyttet til fjernvarme fra Hafslund. Maling av sykkel- og utstyrs bod.

2008: Ny låsbart bom. Nye loftsvinduer. Ny vaskemaskin. Ombygging av banke stativ til sykkel- og utstyrs bod. Utskifting av optiske røykvarsler.

2006: Oppgradert lekeplass. Nytt søppelskuranlegg.

2003: Våtomsrehabilitering. Ny bom.

2002: Oppgradert el-anlegget. Påbegynt våtomsrehabilitering.

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.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: OBOS-banken

Lånenr.: 98208051121

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 6 851 605,00

Innfrielsesdato: 28.02.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106 266,69,-, pr. dags dato

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 157 i Oslo kommune. Andelsnr. 12 i Bjølsenhagen
Borettslag med orgnr. 950376279

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger approbasjon på oppføring av boliggården datert 17.03.1954.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger approbasjon for utskiftning av balkonger datert 13.07.1989.

Megler har innhentet og kontrollert byggemeldte tegninger. Disse samstemmer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.1954.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan med ID S-2255 datert 28.07.1977. Tilgrensende områder er regulert til byggeområder for boliger, friområde og byggeområde for offentlig bygning.

Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:

Mor Go'hjertas vei 23 - Utskifting av vinduer og dører. Saksnummer: 202550245.

Brochmanns gate 4 A - Oppføring av seks balkonger. Saksnummer: 202552389.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000 (Prisantydning)

106 266 (Andel av fellesgjeld)

5 996 266 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 005 828 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 013 728 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 016 528 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Ansvarlig megler bistås av

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

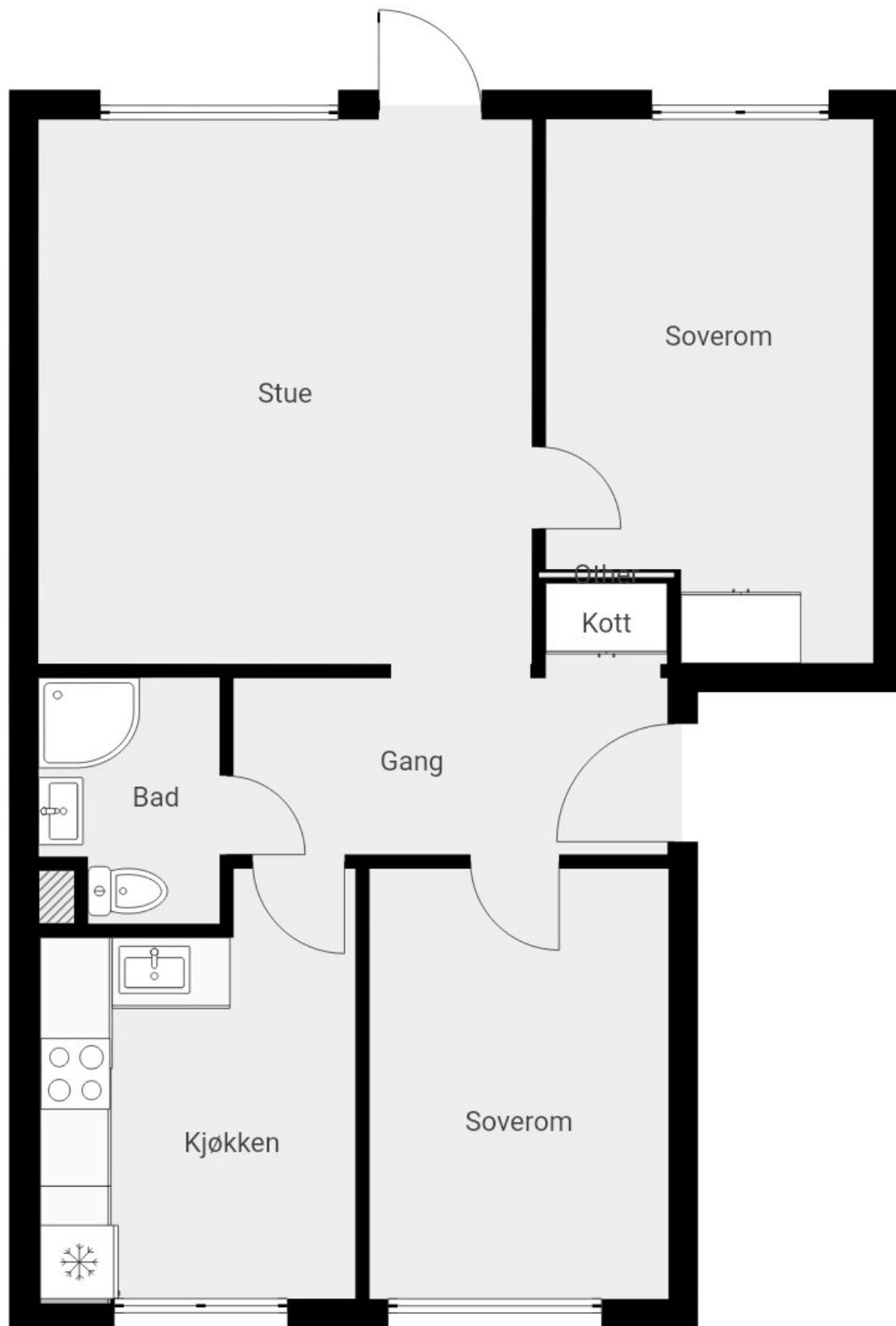
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

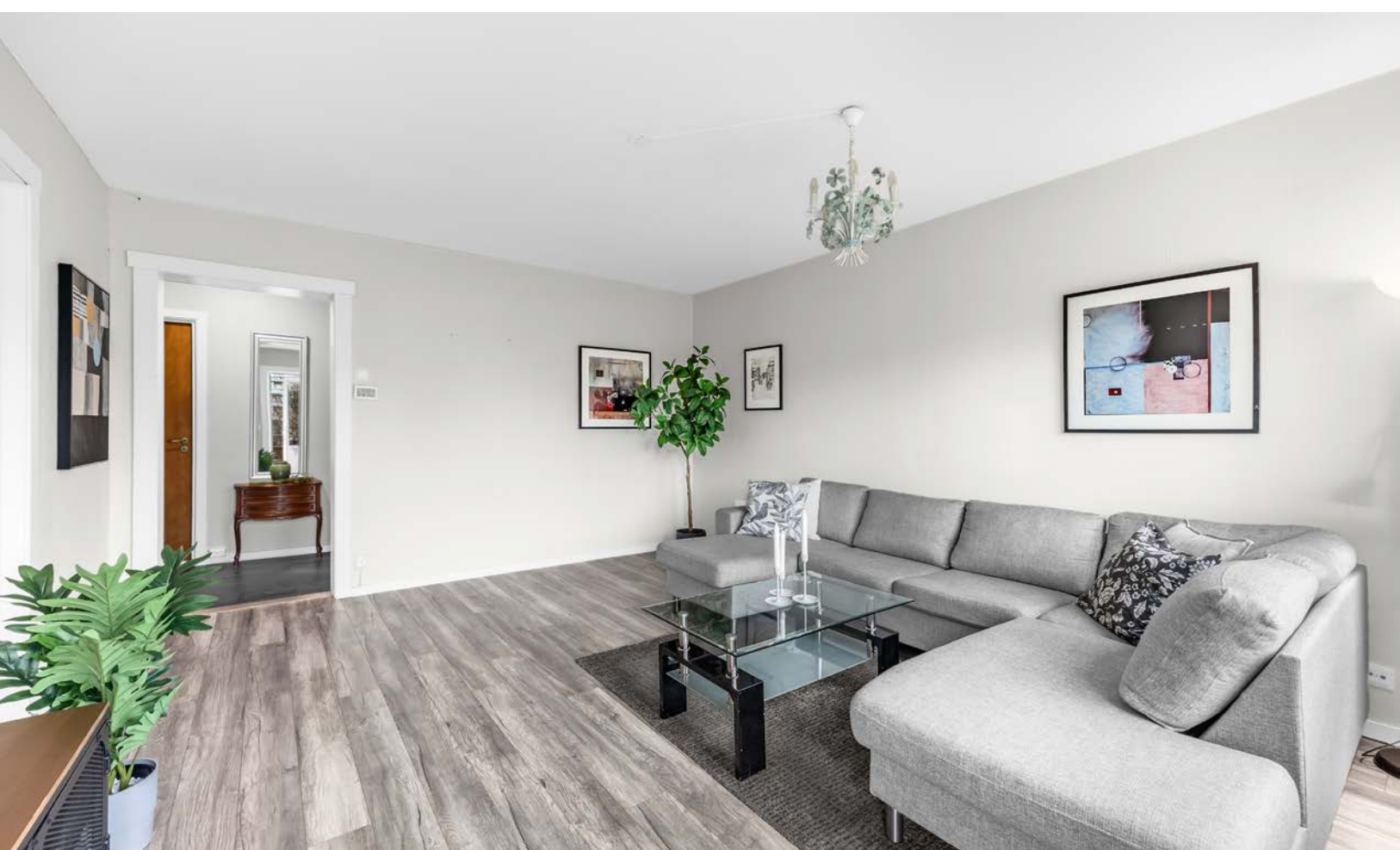
Salgsoppgavedato

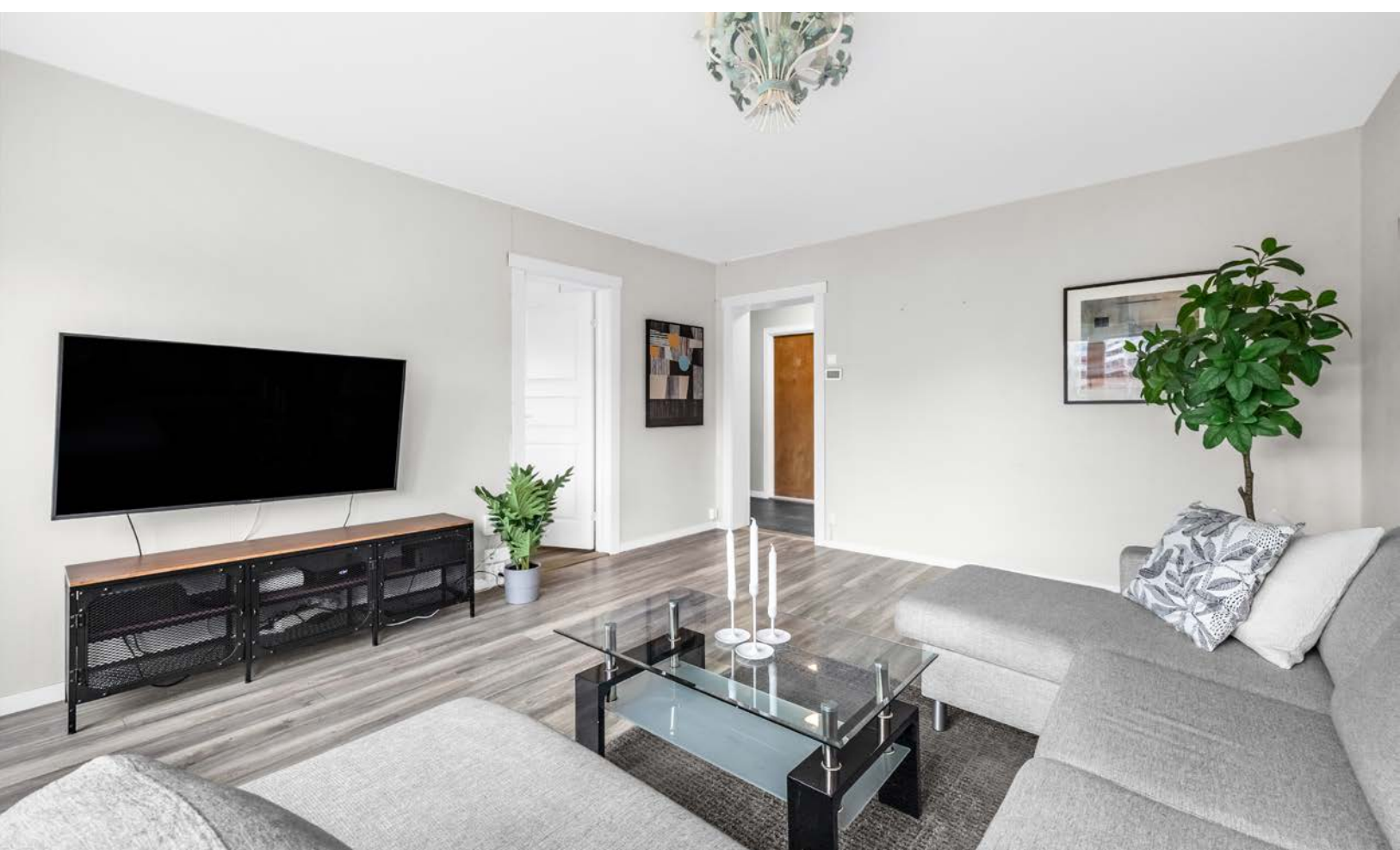
13.11.2025



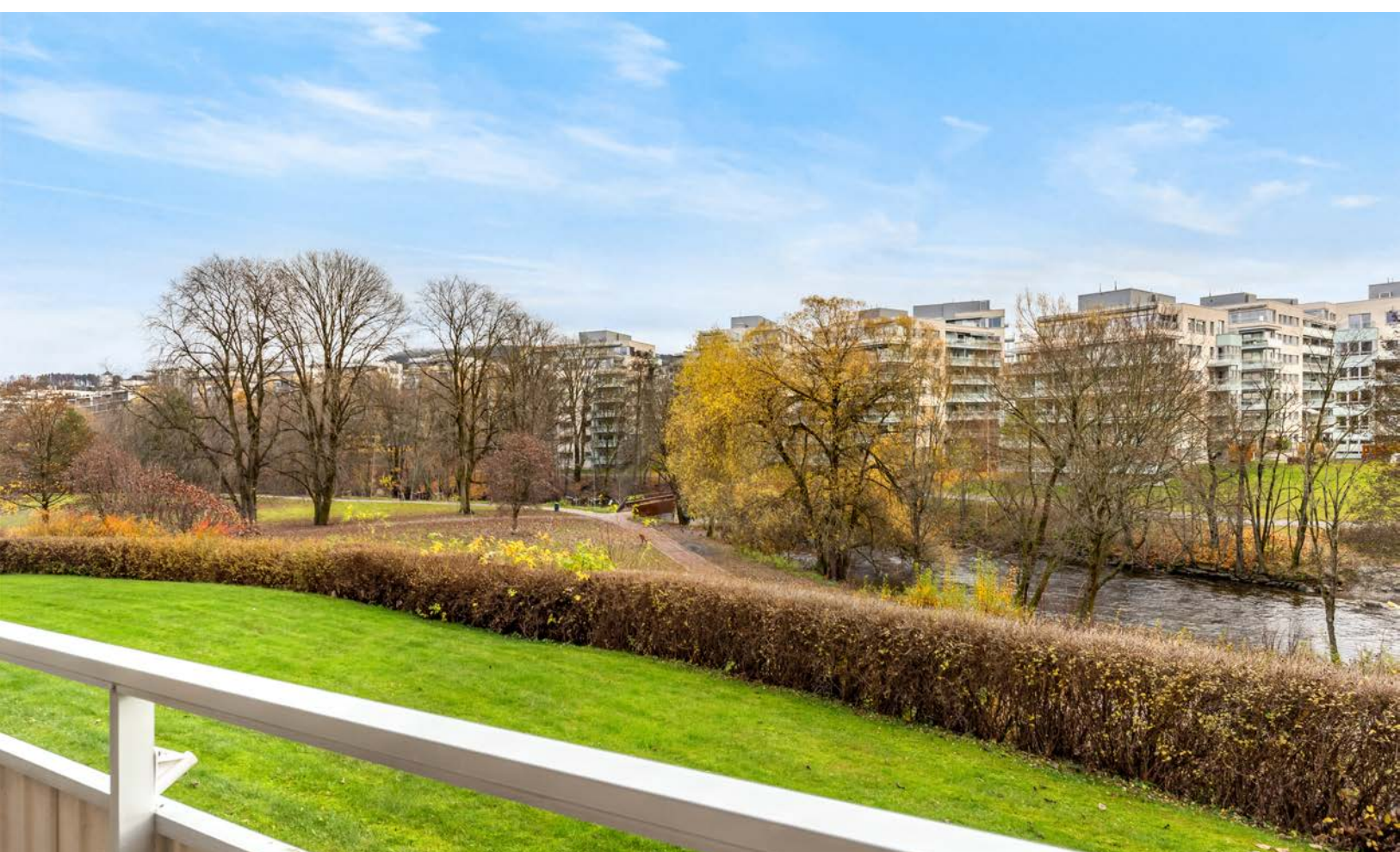


Plantegning kun ment som illustrasjon. Evt mål er avrundet og avvik kan forekomme.





































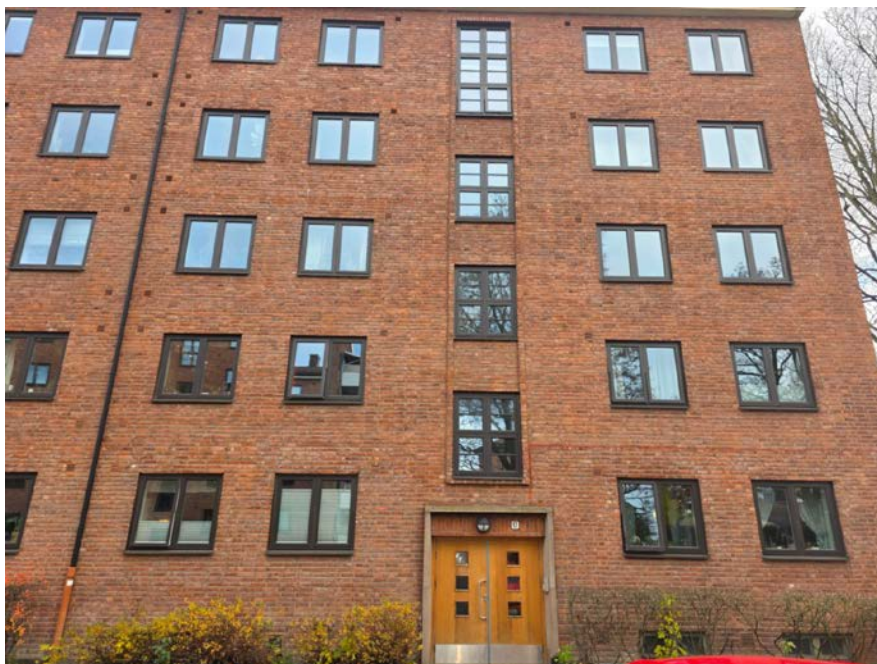


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Mor Go'hjertas vei 17, 0469 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 222, bnr. 157
 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 12.11.2025

Oppdragsnr.: 19345-1709

Referansenummer: FN3570

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Brede Jensen



VERDICO

NITO

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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Brede Jensen
Uavhengig Takstingeniør
brede@verdico.no
995 67 766



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 1957 og er med det ca 68 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder og nærmer seg tid for utskiftning og fornyelse. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

2-lags isolerglass med malte karmar.
Det er montert plisse gardiner på alle vinduer.
-Ytterdør i tre og glassfelter. Dørcalling med automatisk åpner.
-Brann og lyddør til leiligheten.
-Terrassedører i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til balkong på ca 8 kvm. Balkongen er i aluminium og rekkverk i aluminium med plater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Himlingene med malte flater.
Normal brukslitasje på overflater.
Etasjeskille med plaststøpt betong.
Eier opplyser at det er utført målinger i 2018, målinger er under grenseverdier.
Innvendige finerte lakkerte tredører. Fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Flislagt bad utført i regi av borettslaget. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Bad fra ca 2003.
Badet er ca 22 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser over laminert benk med dobbel stålkum med ett-greps blandebatteri. Integrert kokeplate og stekeovn.
Mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. Rør til bad er fra baderomsrehabiliteringen. Vurdering basert på alder.
Synlig plast avløpsrør i kjøkkenskap.
Eier opplyser at det er blitt utført rørfornyelse i borettslaget.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens

ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).
Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.
Det er montert radiator i boligen. Tilkoblet fjernvarme. Forøvrig ikke kontrollert.
Sikringskap i fellesgang, med automatsikringer. 32 amp, 4 fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

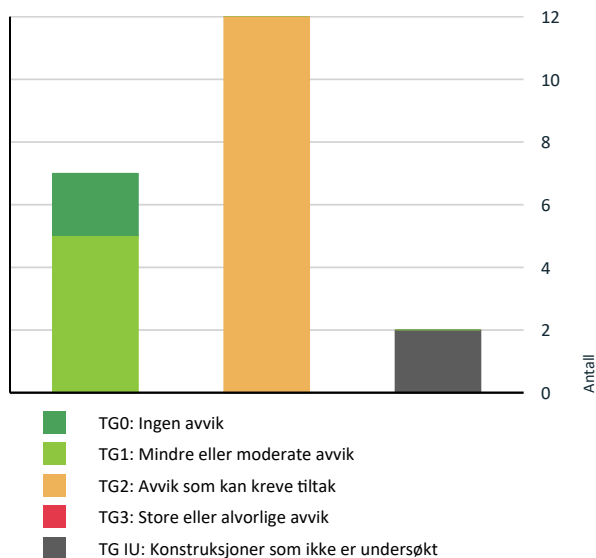
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger om årstall og oppgraderinger/utført vedlikehold i rapporten er gitt av eier/revirent.

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
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags isolerglass med malte karmar.
Det er montert plisse gardiner på alle vinduer.

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

TG 2 Dører

-Ytterdør i tre og glassfelter. Dørcalling med automatisk åpner.
-Brann og lyddør til leiligheten.
-Terrassedører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør subber i karm. Eier opplyser at dette er meldt inn til styret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Styret vil behandle dette og vurdere tiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til balkong på ca 8 kvm. Balkongen er i aluminium og rekkverk i aluminium med plater.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Himlingene med malte flater.
Normal brukslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med plaststøpt betong.

TG 0 Radon

Eier opplyser at det er utført målinger i 2018, målinger er under grenseverdier.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige finerte lakkerte tredører. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Kjøkkendør subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det er lite konsekvens med dører som subber i karm.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad utført i regi av borettslaget. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.
Bad fra ca 2003.
Badet er ca 22 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte flater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe hull i fliser etter tidligere dusjdører eller annet oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er montert dusjdører. Det er ikke behov for noe mer tiltak. Hull kan silikoneres.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Badet varmes opp med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig plastsluk. Ved kontroll i sluk er det synlig membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebeholder, wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

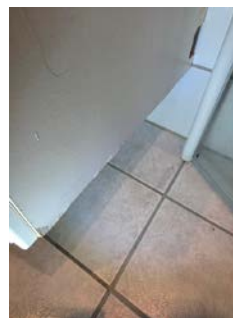
- Det er påvist skader på innredning.

Svelleskade på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ny eier må selv vurdere å skifte innredning. Det fungerer helt fint med disse svellemerkene.



Svelleskade på innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør ligger langs murvegg. Det er ikke boret hull i murvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser over laminert benk med dobbel stålkum med ett-greps blandebeholder. Integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

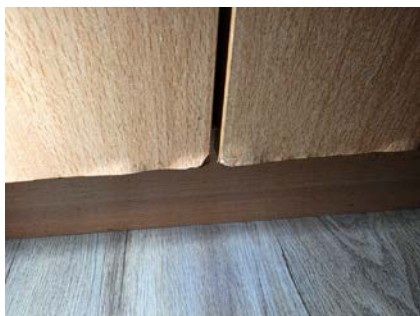
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet er funksjonelt, men er av eldre årgang. Ny eier må selv vurdere å bytte innredning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. Rør til bad er fra baderomsrehabiliteringen. Vurdering basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Avløpsrør

Synlig plast avløpsrør i kjøkkenskap.
Eier opplyser at det er blitt utført rørfornyelse i borettslaget.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Konsekvens av for lite luftskifte er høy luftfuktighet og vekst av uønsket mikroorganismer. Det vil i vinterhalvåret være synlig kondens i nedkant av vinduer.

Tiltaket er å etablere tilstrekkelig luftskifte iht teknisk forskrift.

! TG IU Varmesentral

Det er montert radiator i boligen. Tilkoblet fjernvarme. Forøvrig ikke kontrollert.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i fellesgang, med automatsikringer. 32 amp, 4 fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1957
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Fremskaff samsvarserklæring. I følge NS 3600: 2018 tillegg B tabell B.2 oppgir den at elektrisk anlegg skal gis TG 2 hvis det mangler samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Dette er et avvik og det er risiko for ufaglært arbeid. Standarden anbefaler en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det presiseres at sikringsskap og elektrisk anlegg ikke er fullstendig kontrollert da dette er utenfor Takstmannens ansvarsområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slukkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

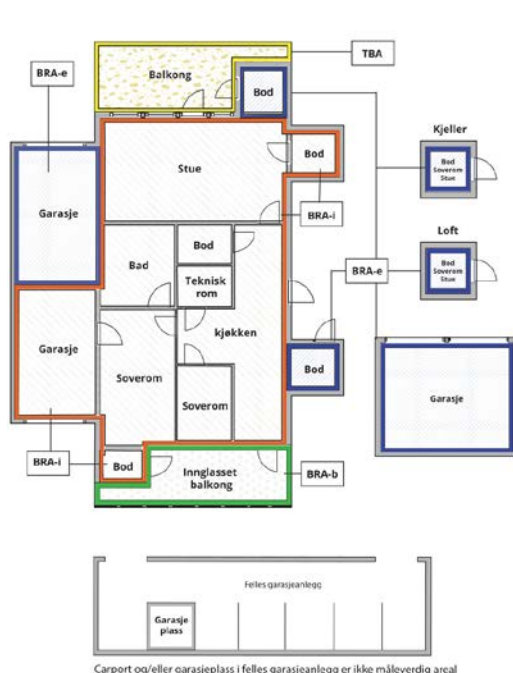
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	63			63	8
Loft		3		3	
Kjeller		4		4	
SUM	63	7			8
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Eier opplyser at det følger med en bod på loftet på ca 3 kvm. Skråtak begrenser arealet. Eier opplyser at det følger med en bod i kjeller på ca 4 kvm. Eier viste frem disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet vinduer i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Brede Jensen	Takstingeniør
	Arvid Kristian Guldberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	157		0	4384 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mor Go'hjertas vei 17

Hjemmelshaver

Bjølsenhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
112/BJØLSENHAGEN BORETTSLAG	950376279	112	Obos, tlf 22865500	Guldberg Arvid Kristian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	5 900	37 228 31.12.2024	108 799 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plen, busker, blomsterbed og variert beplantning. Asfaltert gårdsplass med noe plass til parkering. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.10.2025	Plantegninger laget.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.10.2025	Ordrebekreftelse sendt til eier	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	03.11.2025	Boligopplysninger fra forretningsfører.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.11.2025	Opplysning fra kommunen	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.11.2025	Se forøvrig eiers kommentarer i egenerklæringen.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FN3570>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250113	

Selger 1 navn
Arvid Kristian Guldberg

Gateadresse	
Mor Go'hjertas vei 17	

Poststed	Postnr
OSLO	0469

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250113

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AKG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I regi av btl

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

ingen tiltak

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250113

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

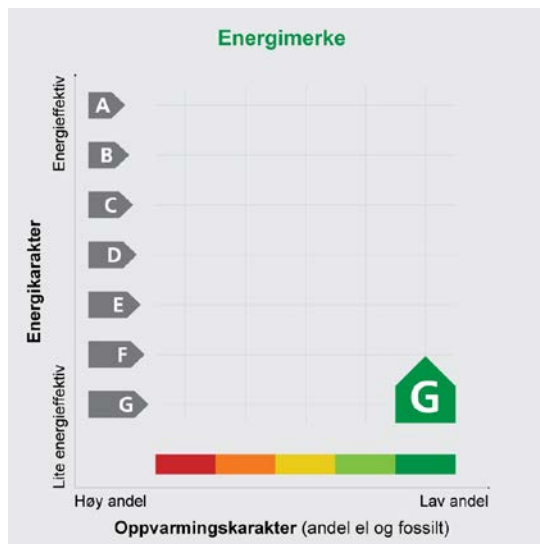
Document reference: 1104250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arvid Guldberg	8d31bc83cf96ffbebc3177 a11fb920aa2eff015f	08.11.2025 16:54:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1104250113

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Mor Go Hjertas vei 17
Postnr	0469
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	113
Gnr.	222
Bnr.	157
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-872754
Dato	13.04.2018



Eier	Ann-Kristin Evensen
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Mads Jordan Erlandsen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Mor Go'hjertas vei 17 - Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Nydalen Linje 4, 5	12 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

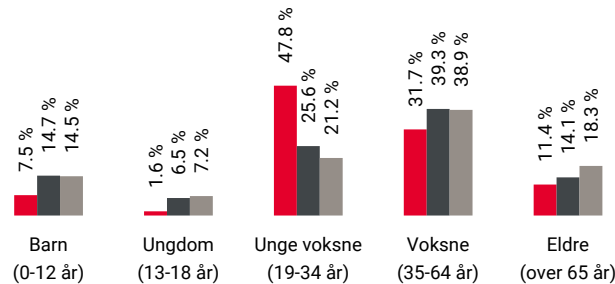
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Meny Bjølsen PostNord	4 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



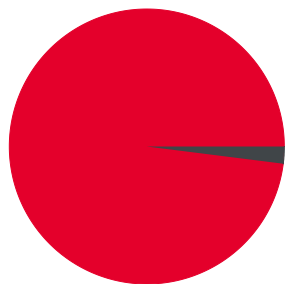
Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100

Sport

⚽	Bjølshallen, flerbrukshall	3 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
⚽	Bjølsh skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🏹	Mudo Torshov	7 min	🚶
🏹	Sandaker Treningssenter	7 min	🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Det er fint, rolig og velholdt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sandaker Senter

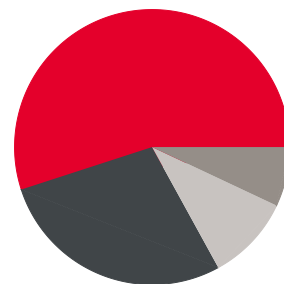
7 min 🚶



Vitusapotek Bjølsen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 55% i barnehagealder
■ 28% 6-12 år
■ 7% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



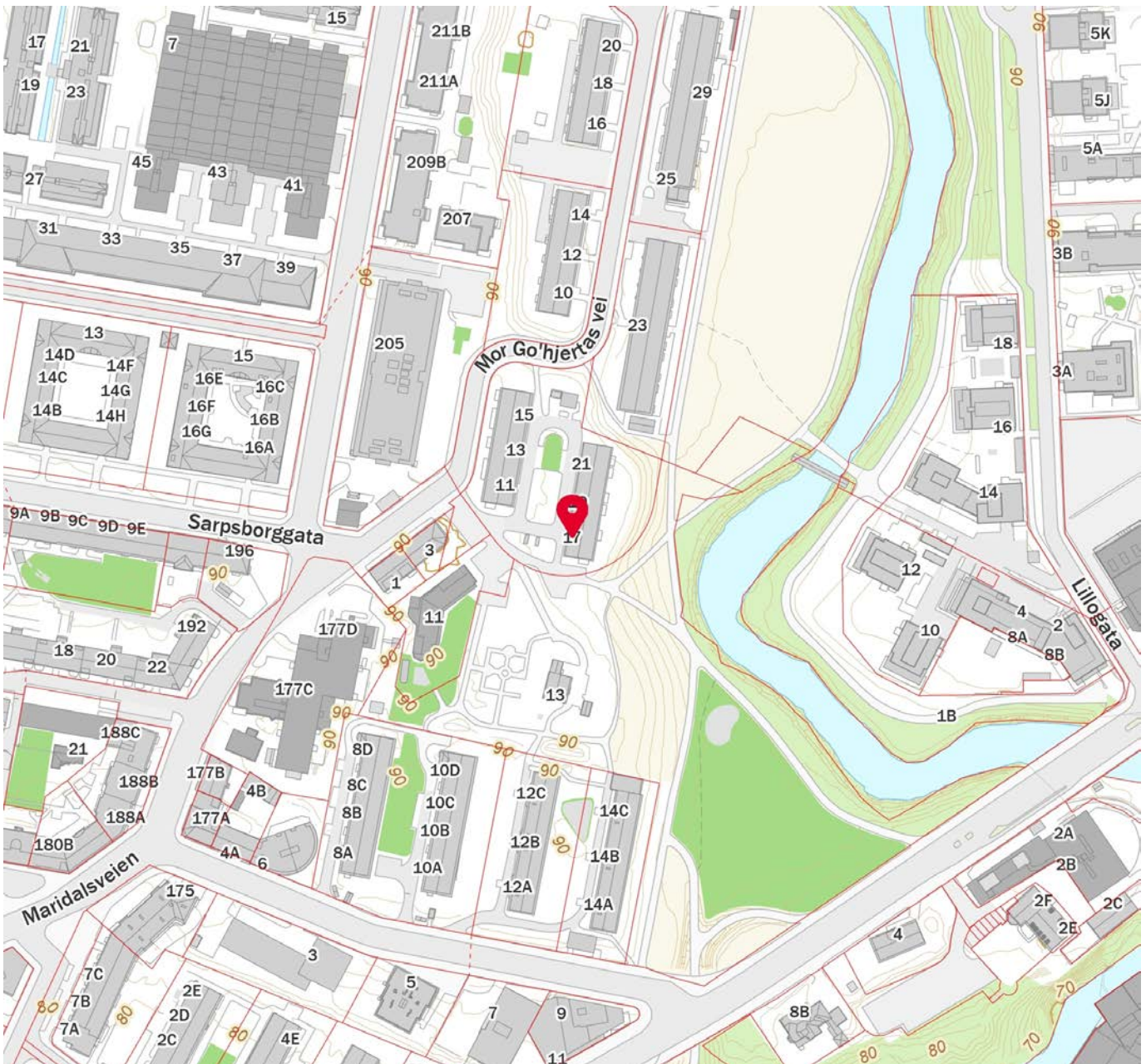
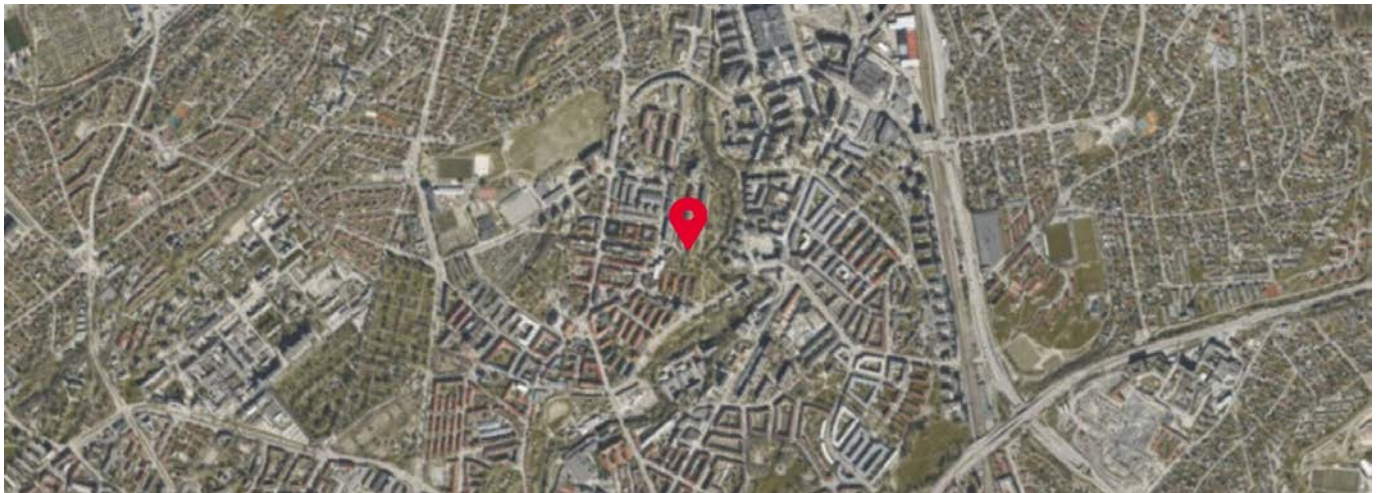
0%

65%

■ Bjølsen østre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250113 . Vår ref.: 0010-1-112

Dato: 23.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Bjølsenhagen borettslag
Organisasjonsnr: 950376279
Andelseier: Guldberg, Arvid Kristian
Medeier:
Leilighetsnummer: 112
Adresse: Mor Go'hjertas Vei 17, 0469 OSLO
Andelsnummer: 12
Gnr. 222
Bnr. 157

Borettsinnskudd: Kr. 5 900,00 ,–

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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellessvaskeriet 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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208051121
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	6 851 605,00
Innfrielsesdato:	28.02.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 851,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 851,00

Evt. fremtidig endring:

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 288,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 741,-
Annen formue:	37 228,-
Gjeld:	108 799,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:

Obos-Banken AS

98208051121
106 266,69
803,73

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106 266,69,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 framgår 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 styregodkjenning 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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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 borettslaget 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

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 henges 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 persiennner, 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

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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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. Boret 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 én 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 utskifting 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 karmen.

(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 utskifting av termoruter, 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.

(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 én 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 besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet 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.



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Behandling av innkomne forslag - Sak A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag
8. Behandling av innkomne forslag - Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje og Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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.

Styrets innstilling

Styreleder Anke Loska foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Anke 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Daniel Walter (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0010 Revisjonsberetning.pdf
 2. 0010 Årsregnskap 2024.pdf
 3. 010 Årsrapport for 2024.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

Behandling av innkomne forslag - Sak A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag

Forslag fremmet av:

Sindre Moxnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag

Saksframstilling:

Avsnitt for vaskeri og tørkerom endres til å tillate vasking på søndager kl 09:00 til 18:00.

Avsnitt for vaskeri og tørkerom i Husordensregler endres til følgende tekst:

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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte stemmer for forslag av endring av avsnitt for vaskeri og tørkerom i husordensregler.

Forslag til vedtak

Avsnitt for vaskeri og tørkerom i Husordensregler endres iht. forslag.

Sak 8

Behandling av innkomne forslag - Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje og Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje

Forslag fremmet av:

Nina Løvdal og Eivind Danielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksframstilling:

Vi har følgende to forslag som vi ønsker at beboere tar stilling til:

1. Salg av loftsareal til beboere i femte etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av loftsareal.

2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av hageparseller.

Saksfremstilling Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje:

Ønskelig å få vurdert mulighet for salg av loftsarealer til beboere i femte etasje.

Loftsarealer er per i dag å betegne som råloft der den enkelte beboer har tilgang på loftsbod og tørkemulighet. Loftsboder er ikke spesielt effektive da mye av lagringsplassen forsvinner som følge av lav takhøyde. Det er rikelig med urealisert lagringsplass i kjeller, slik at man kan sikre at den enkelte enhet fortsatt oppfyller et bodkrav på minst 5m². Bruk av tørkemuligheter på loft virker sporadisk og tørkeloft fremstår som lite regelmessig brukt. Det påpekes at det er gode tørkemuligheter i tilknytning til vaskekjeller i borettslaget. Leilighetstørrelser i borettslaget fremstår som typisk for leiligheter man finner på Bjølsen og Sagene, der det finnes mange treroms leiligheter på rett i overkant av 60m². Større leiligheter som kan dekke en typisk tobarnsfamilies behov er det dessverre langt mellom.

Et salg av loftsarealer til enhetene i femte etasje vil derfor gi et godt tilskudd i bydelen på større leiligheter. At leiligheter i femte etasje blir større vil også gi borettslaget et større mangfold og muliggjør at barnefamilier med flere barn kan bli boende i området. Innenfor vårt nærområde finnes det ganske mange eksempler på utbygning av loft, selv om dette ofte dreier seg om opprettelse av nye enheter og ikke en utvidelse av eksisterende enheter som er det bydelen trenger mest.

Et salg av loftsareal vil gi borettslaget frisk kapital som kan brukes til å betale ned fellesgjeld slik at boutgifter for den enkelte beboer reduseres samtidig som borettslaget får midler til å reinvestere i oppgradering av fellesarealer. Dette vil i sin tur være med på å øke verdien på alle leiligheter i borettslaget.

Saksframstilling Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje:

Bjølsenhagen borettslag eier og vedlikeholder et romslig areal rundt de to bygningsvolumene samt et innvendig tun. Det innvendig tunet benyttes flittig av store og små i borettslaget. Arealet som vender vekk fra det innvendig tunet benyttes i svært liten grad av borettslagets beboere. Dette arealet ligger i direkte tilknytning til balkonger i første etasje og vil enkelt kunne innlemmes som et privat uteoppholdsareal for første etasjes beboere. Man kan for eksempel tenke seg en trapp ned fra balkong som knytter arealet til den enkelte leilighet i plan 1. Et salg av dette arealet vil kunne føre til at man kun trenger å vedlikeholde og fokusere på fellesarealet som man faktisk bruker, samtidig som det vil kunne gi borettslaget et fint særpreget. Private hager for beboere i første etasje vil også gi en god buffer mellom deres private bolig og offentlig vei og tilgrensende eiendommer.

Et salg av hageareal vil på lik linje som salg av loft, gi borettslaget frisk kapital som kan benyttes til å redusere fellesutgifter og muliggjøre oppgradering av fellesarealer.

Fordeler ved salg av loftsareal og hageareal:

- Direkte inntekt for borettslag som gir mulighet til å betale ned lån, øke egenkapital eller muliggjøre en-oppgradering av fellesareal både ute og inne. Dette kan for eksempel være oppussing av trappeoppganger og oppgradering av bakgård.
- Mulighet til å innfri eksisterende gjeld slik at husleie kan reduseres tilsvarende renter og avdrag. Større leiligheter og leiligheter med hage, vil måtte ta en større del av fellesutgifter slik at husleie for øvrige enheter kan reduseres.
- Loftsboder kan erstattes med tilsvarende areal i kjeller.
- Verdien på samtlige enheter vil øke fordi fellesgjeld reduseres.
- En variasjon av leilighetstørrelser og leiligheter med hage vil tiltrekke seg en ny kjøpergruppe og skape et større mangfold av beboere i ulike livssituasjoner. Borettslaget vil bli mer populært og verdi på bolig vil øke.
- Borettslaget har intern forkjøpsrett slik at man som beboer lettere kan få tak i en leilighet som passer-livssituasjon.

- Salg av hageareal vil redusere vedlikeholdsutgifter til uteområder som brukes svært sjelden.
- Salg av hageareal vil aktivisere områder av borettslaget som per i dag ligger brakk.

Ulemper ved salg av loftsareal og hageareal:

- Vi må tåle perioder med bygging og støy.
- For noen enheter vil man få en lenger vei til nærmeste bod.

Hvorfor fremmes forslag til mandat om salg og ikke en konkret løsning?

Det fremmes ikke en konkret løsning da en prosess rundt salg av arealer må involvere styret og beboere. Man må enes om mengde areal som kan selges, pris for arealet og hva faste utgifter blir på "nye" enheter. Det må hentes inn takst der kjøpere av areal vil være inhabile. Selv om jeg som forslagstiller kunne kjørt en slik prosess selv i kraft av mitt yke som arkitekt, vil det være klart mest ryddig og etterprøvbart hvis styret leder denne prosessen.

Styrets innstilling

1. Salg av loftsarealer til beboere i femte etasje: Styret anbefaler at saken avvises.

Styret har behandlet forslaget til salg av loftsboder til beboere i femte etasje iht. forslagstillerens ønske om å vurdere muligheten av et slikt salg. Forslaget går ut på å selge loftsboder til beboere i femte etasje med målet om utbygging og utvidelse av eksisterende leiligheter i femte etasje. Styret vurderer at forslaget er svært likt et tidligere forslag som ble nedstemt på et årsmøte (2022). Vi mener at det nå foreliggende forslaget ikke gir nye relevante momenter for et ev. salg av loftsboder. Forslaget er for lite konkretisert og baserer seg på antakelser som ikke er etterprøvd. Dette gjelder f.eks. bruk av tørkeloft, ineffektiv bodplass og lagringsplass i kjeller. Forslaget inneholder ikke en grov kostnadsberegning, men legger allikevel til grunn at det vil tilføre frisk kapital til borettslaget. Styret vurderer videre at forslaget ville bety at det brukes felleskapets økonomiske midler til å gjennomføre en slik utredning, noe vi mener er ikke en forsvarlig bruk av midlene.

2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje: Styret anbefaler at saken avvises. Uteareal kan ikke selges til beboere, og er ifølge OBOS ulovlig.

Forslag til vedtak 1

1. Salg av loftsareal til beboere i femte etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av loftsareal.

Forslag til vedtak 2

2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av hageparseller.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnar Aanes Bjørøy
- Sindre Moxnes

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:

- Bård Follerås
- Linde Noraker

Sak 10

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:

- Arvid Guldborg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anke Loska
-



Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 926 382	2 067 259
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		564 172	-7 360 010
Tillegg for nye langsiktige lån		0	7 389 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-206 552	-167 949
Innsk. øremerk. bankkto		-3 789	-2 118
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		353 831	-140 877
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 280 213	1 926 382
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 415 886	2 147 650
Kortsiktig gjeld		-135 673	-221 268
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 280 213	1 926 382

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 683 688	3 341 948	3 684 000	3 684 000
Andre inntekter	3	3 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 687 288	3 341 948	3 684 000	3 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 020	-114 930	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-5 664	-1 031	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-111 333	-7 701 160	-195 000	-165 000
Forsikringer		-257 635	-283 667	-315 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-692 574	-602 083	-695 000	-786 600
Energi/fyring	10	-702 263	-802 343	-785 000	-785 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 820	-359 189	-387 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-338 522	-345 265	-371 000	-383 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 771 677	-10 425 514	-3 096 970	-3 114 600
DRIFTSRESULTAT		915 611	-7 083 566	587 030	569 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 020	57 357	0	0
Finanskostnader	13	-434 459	-333 801	-445 000	-442 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-351 439	-276 444	-445 000	-442 000
ÅRSRESULTAT		564 172	-7 360 010	142 030	127 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 796 768		
Udekket tap		0	-2 563 242		
Reduksjon udekket tap		564 172	0		

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Miljøbankkonto, øremerket		117 668	100 028
SUM ANLEGGSMIDLER		3 219 828	3 202 188
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 805	93 405
Driftskonto OBOS-banken		1 037 865	799 382
Sparekonto OBOS-banken		1 300 216	1 254 863
SUM OMLØPSMIDLER		2 415 886	2 147 650
SUM EIENDELER		5 635 715	5 349 838
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	15	-1 999 070	-2 563 242
SUM EGENKAPITAL		-1 992 570	-2 556 742
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 014 699	7 221 251
Borettsinnskudd	17	366 500	366 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	111 412	97 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 492 611	7 685 312
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		133 334	167 398
Påløpte renter		2 339	37 748
Påløpte avdrag		0	16 122
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 673	221 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 635 715	5 349 838
Pantstillelse	19	8 466 500	8 466 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
 Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska

Arvid Guldberg

Olav Dahl

Sindre Moxnes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 683 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 683 688

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	3 600

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 450, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 664
SUM KONSULENTHONORAR	-5 664

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 149
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-67 564
Kostnader dugnader	-3 972
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 333

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-424 412
Renovasjonsavgift	-268 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-692 574

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 895
Fjernvarme	-673 368
SUM ENERGI / FYRING	-702 263

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 890
Container	-4 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 413
Vaktmestertjenester	-171 983
Renhold ved firmaer	-128 143
Andre fremmede tjenester	-1 319
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 450
Andre kontorkostnader	-575
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-8 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-338 522

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 845
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 142
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 033
SUM FINANSINNTEKTER	83 020

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-434 400
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-434 459

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	2 787 793
Oppskrevet 1972	141 560
SUM BYGNINGER	2 929 353

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.222/bnr.157

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

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-7 389 200
Nedbetalt tidligere	167 949
Nedbetalt i år	206 552
	-7 014 699

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 014 699
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-366 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-366 500

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-111 412
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-111 412

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	366 500
Pantelån	7 014 699
TOTALT	7 381 199

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

Bygninger	2 929 353
Tomt	172 807
TOTALT	3 102 160

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anke Loska	Mor Go'hjertas Vei 21
Styremedlem	Olav Dahl	Mor Go'hjertas Vei 13
Styremedlem	Arvid Guldborg	Mor Go'hjertas Vei 17
Styremedlem	Sindre Moxnes	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13
Varamedlem	Eivind Danielsen	Mor Go'hjertas Vei 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Arvid Guldborg	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](https://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.

Bjølshagen 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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjølshagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Etter to intense år med prosjektering og gjennomføring av utskifting av alle vinduer og balkongdører i borettslaget har styret i 2024 satt fokus på driftsoppgaver og gjennomgang av avtaler med leverandører.

Brannsikkerhet har vært et viktig tema. Vi har jobbet videre med å vurdere installasjon av et felles brannvarslingsanlegg. I denne forbindelsen har vi hatt en brannvernkonsulent på inspeksjon for å vurdere hvordan borettslaget og beboere har tilstrekkelig med brannvern- og brannvarselutstyr. Konklusjonen er at dagens system med brannvarsler og slukingsutstyr i leilighetene, slukingsutstyr og branndører i fellesarealene samt tydelig informasjon til beboere dekker gjeldende regler for våre bygninger. Styret har derfor konkludert med å ikke gå videre med en installasjon av et felles brannvarslingsanlegg.

I løpet av året har vi gjennomgått eksisterende avtaler. Styret har reforhandlet avtaler for forsikring, telefon og bredbånd og skadedyrkontroll for å sikre at borettslaget beholder gunstige betingelser. Vi har også byttet renholdsfirma. Gjennomgang av avtale med vaktmester står fortsatt for tur.

Styret har fulgt opp utemiljøgruppen som har kommet med gode forslag på hvordan vårt utemiljø kan bli mer attraktiv til bruk for alle. Vi hadde håpet å få ferdigstilt bygging av den planlagte pergolaen, men det viste seg at det ikke er rett fram og sette i gang. Arbeid med uteareal er en prioritert oppgave i 2025.

Styrets daglige drift har inkludert 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 juletre.

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.

Vi oppfordrer alle beboere til å bidra til det trivelige bomiljøet ved å ta ansvar for fellesområdene og uteområdene, kaste søppel de ser og hilse på naboene. En enkel prat bidrar til alles trivsel.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere utgifter til drift og vedlikehold. Forsikringskostnader er noe lavere pga reforhandling av betingelser.

Lavere kostnader for energi/fyring skyldes i hovedsak svingninger i strømpriser, og vi antar at de nye vinduene ev. har bidratt til en reduksjon av fyringsbehov.

Resultat

Årets resultat foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, ca 20 % for vann- og avløp, og feiegebyret forblir uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, men har også svingt til tider.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2025 er budsjettert med kr 128 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 2025.

Budsjettet er basert på uendrete felleskostnader.

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
2024	7
2023	8
2022	6
2021	7
2020	8

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	• Utsifting 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 brannndører 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 brannndører 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 varmførende rør i fyrrommet og montering av nytt varmereguleringssystem for oppvarming i alle leilighetene
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 låsbart 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 våtomsrehabilitering
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 oppgangsløs Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1988	Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg
1987	Tak Gjøvikgata 3 - takreparasjoner
1986	Takreparasjon og bygging av avfallsboder
1982	Utskifting av vinduer og balkongdører

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376279

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Sagenehjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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.

Styrets innstilling

Styreleder Anke Loska foreslås som møteleder

Forslag til vedtak:

Anke 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Daniel Walter (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt. Vedtatt. Som fører av protokollen ble Daniel Walter (OBOS) valgt. Som protokollvitne ble Nathalie Wathne valgt.

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. Behandling av innkomne forslag - Sak A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag

Fremmet av: Sindre Moxnes

A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag

Saksframstilling:

Avsnitt for vaskeri og tørkerom endres til å tillate vasking på søndager kl 09:00 til 18:00.

Avsnitt for vaskeri og tørkerom i Husordensregler endres til følgende tekst:

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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte stemmer for forslag av endring av avsnitt for vaskeri og tørkerom i husordensregler.

Forslag til vedtak:

Avsnitt for vaskeri og tørkerom i Husordensregler endres iht. forslag.

✓ Vedtatt.

8. Behandling av innkomne forslag - Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje og Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje

Fremmet av: Nina Løvdaal og Eivind Danielsen

Saksframstilling:

Vi har følgende to forslag som vi ønsker at beboere tar stilling til:

1. Salg av loftsareal til beboere i femte etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av loftsareal.
2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av hageparseller.

Saksframstilling Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje:

Ønskelig å få vurdert mulighet for salg av loftsarealer til beboere i femte etasje.

Loftsarealer er per i dag å betegne som råloft der den enkelte beboer har tilgang på loftsbod og tørkemulighet. Loftsboder er ikke spesielt effektive da mye av lagringsplassen forsvinner som følge av lav takhøyde. Det er rikelig med urealisert lagringsplass i kjeller, slik at man kan sikre at den enkelte enhet fortsatt oppfyller et bodkrav på minst 5m². Bruk av tørkemuligheter på loft virker sporadisk og tørkeloft fremstår som lite regelmessig brukt. Det påpekes at det er gode tørkemuligheter i tilknytning til vaskekjeller i borettslaget. Leilighetstørrelser i borettslaget fremstår som typisk for leiligheter man finner på Bjølsen og Sagene, der det finnes mange treroms leiligheter på rett i overkant av 60m². Større leiligheter som kan dekke en typisk tobarnsfamilies behov er det dessverre langt mellom.

Et salg av loftsarealer til enhetene i femte etasje vil derfor gi et godt tilskudd i bydelen på større leiligheter. At leiligheter i femte etasje blir større vil også gi borettslaget et større mangfold og muliggjør at barnefamilier med flere barn kan bli boende i området. Innenfor vårt nærområde finnes det ganske mange eksempler på utbygning av loft, selv om dette ofte dreier seg om opprettelse av nye enheter og ikke en utvidelse av eksisterende enheter som er det bydelen trenger mest.

Et salg av loftsareal vil gi borettslaget frisk kapital som kan brukes til å betale ned fellesgjeld slik at boutgifter for den enkelte beboer reduseres samtidig som borettslaget får midler til å reinvestere i oppgradering av fellesarealer. Dette vil i sin tur være med på å øke verdien på alle leiligheter i borettslaget.

Saksframstilling Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje:

Bjølsenhagen borettslag eier og vedlikeholder et romslig areal rundt de to bygningsvolumene samt et innvendig tun. Det innvendig tunet benyttes flittig av store og små i borettslaget. Arealet som vender vekk fra det innvendig tunet benyttes i svært liten grad av borettslagets beboere. Dette arealet ligger i direkte tilknytning til balkonger i første etasje og vil enkelt kunne innlemmes som et privat uteoppholdsareal for første etasjes beboere. Man kan for eksempel tenke seg en trapp ned fra balkong som knytter arealet til den enkelte leilighet i plan 1. Et salg av dette arealet vil kunne føre til at man kun trenger å vedlikeholde og fokusere på fellesarealet som man faktisk bruker, samtidig som det vil kunne gi borettslaget et fint særpreg. Private hager for beboere i første etasje vil også gi en god buffer mellom deres private bolig og offentlig vei og tilgrensende eiendommer.

Et salg av hageareal vil på lik linje som salg av loft, gi borettslaget frisk kapital som kan benyttes til å redusere fellesutgifter og muliggjøre oppgradering av fellesarealer.

Fordeler ved salg av loftsareal og hageareal:

- Direkte inntekt for borettslag som gir mulighet til å betale ned lån, øke egenkapital eller muliggjøre en-oppgradering av fellesareal både ute og inne. Dette kan for eksempel være oppussing av trappeoppganger og oppgradering av bakgård.

•

Mulighet til å innfri eksisterende gjeld slik at husleie kan reduseres tilsvarende renter og avdrag. Større leiligheter og leiligheter med hage, vil måtte ta en større del av fellesutgifter slik at husleie for øvrige enheter kan reduseres.

- Loftsboeder kan erstattes med tilsvarende areal i kjeller.
- Verdien på samtlige enheter vil øke fordi fellesgjeld reduseres.
- En variasjon av leilighetstørrelser og leiligheter med hage vil tiltrekke seg en ny kjøpergruppe og skape et større mangfold av beboere i ulike livssituasjoner. Borettslaget vil bli mer populært og verdi på bolig vil øke.
- Borettslaget har intern forkjøpsrett slik at man som beboer lettere kan få tak i en leilighet som passer-livssituasjon.
- Salg av hageareal vil redusere vedlikeholdsutgifter til uteområder som brukes svært sjelden.
- Salg av hageareal vil aktivisere områder av borettslaget som per i dag ligger brakk.

Ulemper ved salg av loftsareal og hageareal:

- Vi må tåle perioder med bygging og støy.
- For noen enheter vil man få en lenger vei til nærmeste bod.

Hvorfor fremmes forslag til mandat om salg og ikke en konkret løsning?

Det fremmes ikke en konkret løsning da en prosess rundt salg av arealer må involvere styret og beboere. Man må enes om mengde areal som kan selges, pris for arealet og hva faste utgifter blir på "nye" enheter. Det må hentes inn takst der kjøpere av areal vil være inhabile. Selv om jeg som forslagstiller kunne kjørt en slik prosess selv i kraft av mitt yke som arkitekt, vil det være klart mest ryddig og etterprøvbart hvis styret leder denne prosessen.

Styrets innstilling

1. Salg av loftsarealer til beboere i femte etasje: Styret anbefaler at saken avvises.

Styret har behandlet forslaget til salg av loftsboeder til beboere i femte etasje iht. forslagstillerens ønske om å vurdere muligheten av et slikt salg. Forslaget går ut på å selge loftsboeder til beboere i femte etasje med målet om utbygging og utvidelse av eksisterende leiligheter i femte etasje. Styret vurderer at forslaget er svært likt et tidligere forslag som ble nedstemt på et årsmøte (2022). Vi mener at det nå foreliggende forslaget ikke gir nye relevante momenter for et ev. salg av loftsboeder. Forslaget er for lite konkretisert og baserer seg på antakelser som ikke er etterprøvd. Dette gjelder f.eks. bruk av tørkeloft, ineffektiv bodplass og lagringsplass i kjeller. Forslaget inneholder ikke en grov kostnadsberegning, men legger allikevel til grunn at det vil tilføre frisk kapital til borettslaget. Styret vurderer videre at forslaget ville bety at det brukes felleskapets økonomiske midler til å gjennomføre en slik utredning, noe vi mener er ikke en forsvarlig bruk av midlene.

2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje: Styret anbefaler at saken avvises. Uteareal kan ikke selges til beboere, og er ifølge OBOS ulovlig.

 Ikke vedtatt. Forslag 1 fikk 12 stemmer og falt. Forslag 2 ble trukket av forslagsstiller.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

1. Salg av loftsareal til beboere i femte etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av loftsareal.

Forslag til vedtak 2:

2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av hageparseller.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Moxnes

Arnar Aanes Bjørøy

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Sindre Moxnes

Arnar Aanes Bjørøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Danielsen

Guro Urdahl

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Eivind Danielsen

Guro Urdahl

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Bård Follerås

Linde Noraker

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Bård Follerås

Linde Noraker

10. 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:

Arvid Guldborg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Arvid Guldborg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anke Loska

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anke Loska





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Mor Go'hjertas vei 17
0469 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre