

Bergensgata 18



Velkommen til

Bergensgata 18



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Etterspurt og idyllisk på Bjølsen

Innbydende, lekker og romslig 2-roms hjørneleilighet - Pusset opp i 2022/23 - Peis og god takhøyde - Vender mot bakgård

Prisantydning	5 600 000,-
Fellesgjeld	169 055,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 770 405,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 919,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1929

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En nyoppusset, rålekker og strøken 2-roms hjørneleilighet. Leiligheten har en tilbaketrukket og god intern beliggenhet, og vender mot bakgård.

- Meget attraktiv beliggenhet rett ved Voldsløkka og idylliske Akerselva, kort vei til Nydalen/Storo og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet.

- Leiligheten er i stor grad pusset opp i senere tid med moderne kjøkken, rålekkert bad, overflater og oppgradert el-anlegg.

- Høy standard fra 2022/23
- Delikate overflater med en-stavs parkett og stilige fargevalg
- Lekker peisovn
- Store vindusflater og god takhøyde på ca. 2,7 meter
- Stilig spilevegg
- Vinduer fra 2018
- Fire boder
- Nydelig gård fra 1929
- Ingen dok.avgift
- Frodig og idyllisk bakgård med stor plen og sittegrupper
- 37 og 54-bussen stopper rett utenfor

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Bergensgata 18, 0468 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








POL ROGER









Informasjon

Bergensgata 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0120/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Bjølsen Borettslag, org.nr. 954489434

Selgere
Finn Grønli
Malin Sofie Sølling Holstad

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
169 055,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 769 055,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 770 405,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 779 705,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, toalettrom, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten fire boder. Loftbod med "gulvflate" er målt til 3,8 kvm, to kjellerbod på ca. 1,8 kvm. (den ene boden i kjelleren er ikke oppmålt) og en trappebod på ca. 5,6 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Gangen gir et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten. Det er plass til knagger, skohylle og innebygd garderobeskap for lagring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt i boligen.

Kjøkken:
Moderne og stilsikkert kjøkken med spiseplass. Tidsriktig innredning fra 2022 med mørke, glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet. Arealet er utnyttet til det maksimale med himlingshøye overskap, så her er det godt med både skap- og benkeplass. På kjøkkenet er det god plass til spisebord.

Stue:
Lys, lun og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv- benk. Stuen har nydelige detaljer med spilevegg og moderne peisovn. Peisen sikrer behagelig, vedvarende varme i hele leiligheten, og bidrar til koselig stemning. Leiligheten oppleves svært gjennomført og stilren med en-stavs eikeparkett og lune fargevalg. Taket ble lektet ned i 2022, og det ble montert spotter. De store vindusflatene og takhøyden på nesten 2,7 meter gir en god og åpen romfølelse. Stuen har en planløsning som gjør det enkelt å møblere, med flere gode innredningsalternativer.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende og romslig soverom malt i en stilig fargetone. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er innebygd skyvedørsgarderobe med masse lagringsplass. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Rålekkert baderom pusset opp i 2023. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights og ledstripe i himling. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Elektrisk styrt vifte. Selger opplyser at alt elektrisk arbeid er utført av Sofienberg Elektro AS, alt av rørleggerarbeid er utført av Solid rør AS og membran ble utført av Membran Teknikk AS

Toalettrom:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har flislagte overflater

og malte plater med downlights i himling. Innredet med vegghengt klosett med aromavifte og servant. Elektrisk styrt vifte. Rommet ble pusset opp i 2023, og står i stil med badet.

Overflater:
Gulv: Gulv med en-stavs parkett og fliser.
Vegger: Vegger med malte plater, betong og panel. Flislagte vegger på badet.
Himling: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Takhøyden i stuen ble målt til 2,68 meter og 2,79 meter på soverommet. Selger lektet ned taket i stue og gang med spotter i 2022.

Parkering

Det er mulighet for leie av p-plass 300m unna i Bjølsenhallen 1,300kr i mnd.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SolidRør AS: Nytt rør opplegg, vann fordeler skap, armaturer, blandebatteri, waterguard & sluk Sofienberg elektro AS: Varmekabler, Lys, Stikk Membran Teknikk AS: Bunn membran Egen innsats: Spikerslag /Platekleding + våtroms plater + flis legging Jobben er utført mellom 01.10 - 23.12.2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS: Bunn Membran 31.10.2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon/bilder ligger i Bolig mappa - Jobb utført mellom 01.10 og 23.12.2023

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg elektro AS (2022): Nytt sikringsskap:

- Tilkobling av kurser Kjøkken:
- Tilkobling av lys
- Tilkobling av Stikk Entre:
- Tilkobling av lys Stue: - Tilkobling av lys
- Tilkobling av stikk Sofienberg elektro AS

(2023): Bad:
- Varmekabler m/termostat
- LED profil m/styring
- 2 stk stikk
- Punkt for speilarmetur
- Bryter for speilarmetur
- Elektrisk vifte m/fuktstyring WC:
- LED spotter i hylle m/styring
- LED spot i tak m/styring
- Elektrisk vifte m/styring
- Stikk

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under oppusning av WC så fant vi lekkasje på soilrøret fra over etg og ned til nabo under. Dette ble utbedret av Solid rød AS igjennom sameiet. Under oppussing av kjøkken i 2022 ble det byttet varmtvannsbereder og røropplegg til kjøkken og montert ny waterguard. Alle vanntilførsel går nå til fordeler skap som igjen er koblet til hoved tilførsel med stoppekran - utført av Solid Rør AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Som nevnt så, Under oppusning av WC så fant vi lekkasje på soilrøret fra over etg og ned til nabo under. Dette ble utbedret av Solid rød AS igjennom sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann før salg 19.03.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann før salg 19.03.2025

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Bygningen ble bygget i 1926.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2018.
- Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør med glassfelt.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Avtrekk kjøkken:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannledninger - kobber/kjøkken:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.

- Peis i stuen.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 919,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, trappvask, styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter og avdrag: 290,-
Dugnadsbidrag: 129,-
Vedlikeholdstillegg: 38,-
Renter og avdrag: 541,-
Renter og avdrag: 170,-
Felleskostnader: 2 177,-
Trappevasktillegg: 139,-
Kabel-TV-avgift og bredbånd: 435,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 310 600,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 242 399,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 102 andelsleiligheter, fordelt på 5 lavblokker. I tillegg kommer en utleiebolig som tilhører borettslaget.
- Borettslaget består av følgende adresser:
Bergensgata 18-24
Stavangergata 29 - 43
- Styret har opprettet en egen hjemmeside. Adressen er: https://www.bbor.no.
- Borettslaget benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Se oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.
- Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal.
- Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler, som henger i gangen inn til vaskeriet. Vaskeriet har totalt 3 maskiner, samt 1 tørketrommel.
- Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv.

Informasjon fra styrets leder:
Vi har en eldre bygningsmasse med et kontinuerlig vedlikeholdsbehov, men det er p.t ingen arbeider som er planlagt på en slik måte at det blir en økning i felleskostnader. De siste årene er fasade, vinduer og avløpsrør rehabilitert, og det

er utført batteribytte på brannvarslingsanlegg i fjor høst som gjøres hvert 4. år. Nye tak må påregnes i løpet av en 5 års periode, men det er ikke bestemt når dette kommer.

Tidligere vedlikeholdsarbeider
2024 Reparasjon av varmekabler i takrenner
2023 Bytte av batterier i alle røykvarslere
2022 Rørfornying av soil og bunnledninger
2021 Nye håndslukkere i alle andeler
2021 Flere lyspunkter på loft
2021 Branntetting i kjellere
2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1
2020 Utbedring av takrenner
2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget
2020 Brannkontroll
2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde
2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården
2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere
2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles
2019 Nye sykkelskur i klokkegården og paviljonggården
2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer
2018 Nytt sykkelskur i barnehagegården
2016 Rens av ventilasjonsanlegg
2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger
2012 Nedgravde søppelcontainere
2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)
2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering
2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleroppganger
2011 Piperehabilitering utført av PEWI
2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp
2011 Nye kummer i bakgårdene
2011 Ny tørketrommel i vaskerommet
2010 Utskifting av lamper i oppganger til sparepærer
2010 Utskifting av postkasseanlegg
2010 Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie
2010 Montert varmekabler i takrenner (HMS arbeider)
2010 Montering av nytt callinganlegg
2010 Utskifting av dører til hovedinngang
2009 Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS arbeider)

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 169 055,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: 94927018688, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96.996
Saldo per 21.03.2025: 1 890 003
Andel av saldo: 14 095
Første termin/første avdrag: 15.10.2018 (siste termin 15.03.2033)

Lånenummer: 94927029701, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 283
Saldo per 21.03.2025: 13 680 459
Andel av saldo: 102 021
Første termin/første avdrag: 15.07.2020 (siste termin 15.10.2048)

Lånenummer: 94927046142, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 270
Saldo per 21.03.2025: 7 098 930
Andel av saldo: 52 940
Første termin/første avdrag: 15.10.2022 (siste termin 15.09.2047)

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Fellesformue

Kr 47 768,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et underskudd på kroner 742 031.. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 490 688,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.
- Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 129,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88266742

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 594 kvm (Festetomt)

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

Bjølsen Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 137 796. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert i 1. november 2021. Neste regulering vil gjelde fra 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Festekontrakten utløp 30. oktober 2021. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32. Det må likevel innhentes godkjenning av nye eiere fra Oslo kommune da Kartverket krever dette for å kunne overdra hjemmel.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen, et område som kombinerer nærheten til Oslo sentrum med en rolig og hyggelig atmosfære. Her har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen, inkludert dagligvarebutikker som Kiwi, REMA 1000 og Meny i Bjølsenhallen. For søndagshandel finnes det Joker og Nærbutikken med søndagsåpne tilbud. I tillegg ligger Storo Storsenter og Torgbygget i Nydalen kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av butikker og spisesteder.

Nærområdet har et rikt utvalg av kafeer og restauranter, som Norð bakeri, Mat & Mer, Pizza Pancetta og Bjølsen sushi. Det er også gode treningsmuligheter med SATS, EVO og Bjølsenhallen, samt Oslo Yoga for yogaentusiaster.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass rett utenfor. Her går bussene 37 og 54 hyppig, og det er kun 7 minutters gange til Nydalen t-banestasjon med avganger i alle retninger.

For rekreasjon ligger både Voldsløkka, Bjølsenparken og Akerselva i nærheten. Akerselva byr på vakker natur og gang- og sykkelstier som strekker seg fra sentrum til Maridalsvannet. Voldsløkka har gratis tennisbaner, volleyballbaner, kunstisbane om vinteren og Oslo skatehall. Området er ideelt for turer, jogging eller bare en rolig dag ute i grønne omgivelser.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere barnehager og skoler, inkludert Margarinfabrikken barnehage og Bjølsen skole, som begge ligger i kort gangavstand fra boligen. Handelshøyskolen BI i Nydalen er også bare en kort spasertur unna.

Her bor du i et område som tilbyr det beste av byliv og natur, med en blanding av historiske bygninger og moderne fasiliteter, samt et inkluderende og hyggelig bomiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert fra 1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i

henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 201719253
Saken gjelder: Stavangergata
Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering

Pågående byggesaker
Bergensgata 20 - Fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer 202456852
Stavangergata 41 - Loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse. Saksnummer 202315953
Moldegata 25-27 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202457852
Sarpsborggata 3 - Bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig. Saksnummer 202551719
Sarpsborggata 3 B-D - Riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus. Saksnummer 202101504

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/222/32:
07.11.1951 - Dokumentnr: 303070 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,310
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

19.02.1929 - Dokumentnr: 912870 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

07.11.1951 - Dokumentnr: 303070 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,310
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår:

27.09.1960 - Dokumentnr: 516003 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.06.1925 - Dokumentnr: 911327 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA BERGENSGT 12B - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 400,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje kamerat kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 870,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Henrik Fjeld Høllen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98086011

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Bergensgata 18

Bergensgata 18

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	5 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

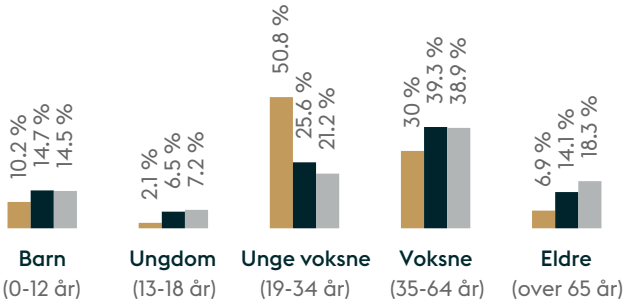
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen	Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Bjølsen barnehage (1-5 år)	40 barn	2 min 0.2 km
Margarinfabrikken bhg Gamlebyg...	176 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	36 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Bergensgata 18, 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 32
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 Rapportdato: 21.03.2025 Oppdragsnr.: 22371-1173 Referansenummer: XG1346

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1926. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2022:
- Nytt kjøkken.
- Lektet ned taket i stue og gang med spotter.
- Nytt sikringsskap og kurser.

2023:
- Pusset opp toalett og bad.

- Alt elektrisk arbeid er utført av Sofienberg Elektro AS og alt av rørleggerarbeid er utført av Solid rør AS.
- Membran på våtrom ble utført av Membran Teknikk AS

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1926. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater, betong og panel. Gulv med 1-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m og 2,79 m på soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights og ledstripe. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Elektrisk styrt vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

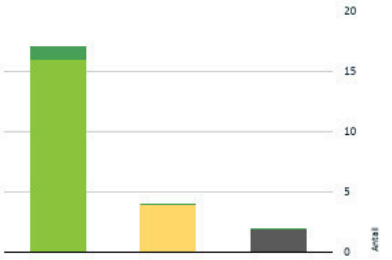
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

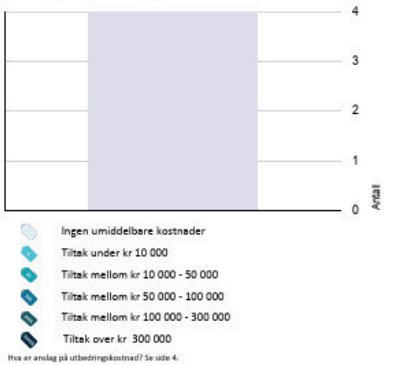
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber/kjøkken Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1926

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018. Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med glassfelt.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1926. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater, betong og panel. Gulv med 1-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m og 2,79 m på soverommet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i ståndardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights og ledstripe. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er pusset opp ved egeninnsats/dugnad av fagfolk. Det foreligger god bilde dokumentasjon på utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights og led stripe. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 2 Vannledninger - kobber/kjøkken

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på kjøkken.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i eier sin eier tid. (Sofienberg Elektro AS)

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

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 forenklede 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

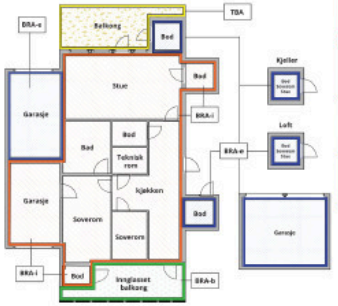
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2		2	4
2. etasje	53			53			53
Kjeller		2		2		6	8
SUM	**53**	**4**				**8**	**65**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
2. etasje	Entré, bad, soverom, toalettrom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod, Trappebod	

Kommentar

Fellesareal:

- Loftboden har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3,8 m².
- En kjellerbod på ca.1,8 m².
- En trappebod på ca. 5,6 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	53	0

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Finn Grønli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	32		0	594.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergensgata 18, 0468 OSLO

Hjemmelshaver
Bjølsen Borettslag. Org.nr. 954 489 434

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØLSEN BORETTSLAG	954489434		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Finn Grønli og Malin Sofie Sølling Holstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bergensgata 18, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 32
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytervegger). 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 overgangsperiode 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XG1346

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holstad, Malin Sofie Sølling	9578-5997-4-4072720	2025-03-20 14:06:19
Grønli, Finn	9578-5999-4-3654209	2025-03-20 12:20:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0120/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensgata 18, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Malin Sofie Sølling Holstad, Finn Grønli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SolidRør AS: Nytt rør opplegg, vann fordeler skap, armaturer, blandebatteri, waterguard & sluk Sofienberg elektro AS: Varmekabler, Lys, Stikk Membran Teknikk AS: Bunn membran Egen innsats: Spikerslag /Platekleding + våtroms plater + flis legging Jobben er utført mellom 01.10 - 23.12.2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS: Bunn Membran 31.10.2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon/bilder ligger i Bolig mappa - Jobb utført mellom 01.10 og 23.12.2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Snakk med sameiet

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

Nei

Eventuell kommentar: Snakk med sameiet

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg elektro AS (2022): Nytt sikringsskap: - Tilkobling av kurser Kjøkken: - Tilkobling av lys - Tilkobling av Stikk Entre: - Tilkobling av lys Stue: - Tilkobling av lys - Tilkobling av stikk Sofienberg elektro AS (2023): Bad: - Varmekabler m/termostat - LED profil m/styring - 2 stk stikk - Punkt for speilarmetur - Bryter for speilarmetur - Elektrisk vifte m/fuktstyring WC: - LED spotter i hylle m/styring - LED spot i tak m/styring - Elektrisk vifte m/styring - Stikk

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe utenom Sofienberg Elektro AS

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under oppusning av WC så fant vi lekkasje på soilrøret fra over etg og ned til nabo under. Dette ble utbedret av Solid rød AS igjennom sameiet. Under oppussing av kjøkken i 2022 ble det byttet varmtvannsbereder og røropplegg til kjøkken og montert ny waterguard. Alle vanntilførsel går nå til fordeler skap som igjen er koblet til hoved tilførsel med stoppekran - utført av Solid Rør AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Snakk med sameiet

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

Nei

Eventuell kommentar: Snakk med sameiet

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

Nei

Eventuell kommentar: Snakk med sameiet

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Som nevnt så, Under oppusning av WC så fant vi lekkasje på soilrøret fra over etg og ned til nabo under. Dette ble utbedret av Solid rød AS igjennom sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Noe skjevhet i gulv og vegger - dette har vi fått TG2 i tilstandsrapporten av takstmann

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

Eventuell kommentar: Se svar på punkt 11

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann før salg 19.03.2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann før salg 19.03.2025

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

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

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

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

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

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

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

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 5-0120/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Grønli, Finn	**2025-03-20**	**Holstad, Malin Sofie Sølling**	**2025-03-20**

Identifikasjon: bankID Grønli, Finn

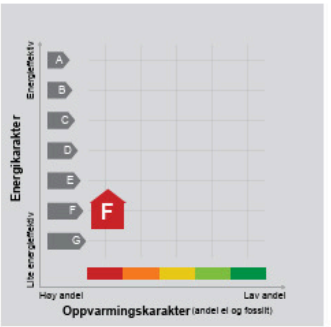
Identifikasjon: bankID Holstad, Malin Sofie Sølling

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergensgata 18
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546300
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-94950
Dato	20.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Montering tetningslister**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Bjølsen Borettslag		**Vår ref.:**	3/6	**Fødselsdato eier:**	29.06.1994
Bergensgata 18		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.08.1997
0468 OSLO		**Eiere:**	Finn Grønli, Malin Holstad		
Organisasjonsnr:	954 489 434	**Andelsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 919**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	290
	Dugnadsbidrag	129
	Vedlikeholdstillegg	38
	Renter og avdrag	541
	Renter og avdrag	170
	Felleskostnader	2 177
	Trappevasktillegg	139
	Kabel-TV-avgift og bredbånd	435

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	169 055	Gjeld siste årsoppg.:	180 487
Klient ajourf. lån:	22 669 392	Klient gj. s. årsoppg.:	24 202 297

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927018688, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 21.03.2025: 5.85% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 96.996
- Saldo per 21.03.2025: 1 890 003
- Andel av saldo: 14 095
- Første termin/første avdrag: 15.10.2018 (siste termin 15.03.2033)

Lånenummer: 94927029701, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 21.03.2025: 5.85% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 283
- Saldo per 21.03.2025: 13 680 459
- Andel av saldo: 102 021
- Første termin/første avdrag: 15.07.2020 (siste termin 15.10.2048)

Lånenummer: 94927046142, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 21.03.2025: 5.85% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 270
- Saldo per 21.03.2025: 7 098 930
- Andel av saldo: 52 940
- Første termin/første avdrag: 15.10.2022 (siste termin 15.09.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sven Christian Stenvaag
Adresse:	Bergensgata 24C
Postnr/-sted:	0468 OSLO
E-post:	kontakt@bbor.no
Webside:	http://www.bbor.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Bjølsen Borettslag		**Vår ref.:**	3/6	**Fødselsdato eier:**	29.06.1994
Bergensgata 18		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.08.1997
0468 OSLO		**Eiere:**	Finn Grønli, Malin Holstad		
Organisasjonsnr:	954 489 434				

4: Særskilte opplysninger

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 21.03.2025

Utestående saldo:	**0**				
Felleskostnader:	0	Restanse:	0		
Gebyr:	0	Forskudd:	0		
Rente:	0	Overdekning:	0		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	180 487	Andre inntekter:	4 364
Annen formue:	47 768	Utgifter:	10 101		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0		
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	INGEN		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1926				
Gårds/bruksnr:	222/32, 222/179, 222/33, 222/175, 222/34, 222/37, 222/173, 222/174, 222/176, 222/177, 222/181, 222/172				
Bygningstype:	Uspesifisert				
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	7700		
Årlig festeavgift:	137 796,00				
Avg. reguleres:	<ukjent>				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88266742		

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0203
Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	53
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	003-003		

Fasiliteter:

PARKERING
Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser. Parkering i innkjørsel, plener og gårdsrom er ikke tillatt. Det kan også hindre utrykningskjøretøy å komme frem.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Se oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.
Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen
skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no.
Navn på ringeklokken byttes ut fortløpende. Send epost til styret med adresse, gammelt og nytt navn, og skiltet vil bli byttet.
Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt
Skilt til postkassen gjøres individuelt.

Boligopplysninger:

Bjølsen Borettslag	**Vår ref.:**	3/6	**Fødselsdato eier:**	29.06.1994
Bergensgata 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.08.1997
0468 OSLO	**Eiere:**	Finn Grønli, Malin Holstad		

Organisasjonsnr: 954 489 434

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELL INFORMASJON

131Gnr 222 / Bnr: 032,033,034,037,172,173,174,175,176,177,179,181

OBF har fullmakt til å godkjenne ny andelseier.

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 129,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

Infoskriv sendes til nye beboere ved overdragelse.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021 og beboerene kan nå velge mellom tre forskjellige modeller inkludert i felleskostnadene:

1) 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng
2) 500 Mbps internett, ingen TV & Strømming
3) Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng

Telia har servicetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, lørdag mellom kl. 09 og 17, søndag og helligdager mellom kl. 10 og 15.

FORKJØPSRETT OG GODKJENNING AV NYE EIERE

OBF har fått uttalelse fra Oslo kommune ang festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett: «…kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er påkrevd med Oslo kommunes samtykke.»
Oslo kommune har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.
Det må likevel innhentes godkjenning av nye eiere fra Oslo kommune da Kartverket krever dette for å kunne overdra hjemmel.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Bjølsen Borettslag	**Vår ref.:**	3/6	**Fødselsdato eier:**	29.06.1994
Bergensgata 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.08.1997
0468 OSLO	**Eiere:**	Finn Grønli, Malin Holstad		

Organisasjonsnr: 954 489 434

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FESTEKONTRAKT

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 i ti år og til Bjølsen Borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36. I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Annen informasjon:

Bjølsen Borettslag

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

Sted: i OBF sine lokaler

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kontakt@bbor.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Bjølsen Borettslag tirsdag 28.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

i OBF sine lokaler

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd fremføres som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke honoraret til styret med 20.000 kroner til 270.000 kroner. Honoraret ble ikke justert i fjor, og styret anser at en økning er fornuftig. Honoraret skal fremstå moderat, men samtidig attraktivt nok til at andelseiere ønsker å gjøre en innsats om styremedlem i borettslaget. Gitt høy inflasjon de seneste år er en justering på sin plass.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 270.000.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om trappevask

Styret har mottatt klager på dårlig utført trappevask og manglende trappevask onsdag før 17. mai.

Styret er i kontakt med Renholdsbyrået ved Karolina for å heve nivået på utførte tjenester. Styret har også hatt et konkurrerende vaskefirma inne for å levere oss tilbud, som vi kan vurdere hvis problemet vedvarer.

4.2 Orientering fra styret vedrørende rasfare

En utfordrende vinter med store snøfall og stor variasjon i temperaturene skapte en rekke episoder hvor beboere var redd for takras av is og snø. Styret forsøkte ved flere anledninger å selv få ryddet unna is/snø, ved å hakke/koste fra vinduer, takvinduer og verandaer.

Ved to anledninger bestilte vi ekstern hjelp med lift, og tommelfingerregelen er at dette koster rundt 20.000 kroner hver gang. Resultatene sto ikke helt i stil med kostnaden, for også fra lift slet innleid hjelp med å få bort det man ønsket, særlig snø bak snøfangere over dører, som smelter, fryser til is, og smelter igjen med fare for isflak som kan gli ut.

Siden dette handler om sikkerhet, ønsker styret å informere om utfordringen. Vi tar gjerne innspill om vi skal øke kostnadene for å øke (opplevd) trygghet, eller om linjen vi la oss på i vinter var ok.

Defekte varmekabler i takrenner over Bergensgata 20 og 24 ble reparert mens frosten var på sitt verste. Det ble ytterst kostbart siden det krevde bla. omfattende ishakking.

Kostnaden ble nærmere 100.000 kroner, men avveiningen til styret var at det ikke fantes alternativer til å gjøre jobben der og da.

4.3 Orientering om hagekomité og beskjæring av syriner

Borettslaget har en hagekomité, bestående av tre medlemmer som representerer hver sin bakgård. I 2023/24 var de tre Hilde Voie (Paviljongbakgården), Andrew Janczak (Klokkegården) og Paal Uvaag (Barnehagebakgården). Alle tre har meldt sin interesse for å fortsette i 2024/25. Hagekomiteen gjør en strålende innsats og har oversikt over beplantning i bakgårdene. De har også et ekstra ansvar som arbeidsledere under dugnader.

Andrew Janczak er også vår lokale arborist, og beskjærer alle syriner og frukttrær i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjærer syriner eller frukttrær, verken på dugnad eller utenom. Våre gamle syriner er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på Gul liste.

4.4 Parkering og kjøring i bakgården

Styret minner om at parkering i bakgårdene ikke er tillatt. Det er kun anledning for kjøring i gårdsrommet for nødvendig av- og pålessing. Dette gjelder hele døgnet, for alle, også håndverkere. Det gjelder også strengt tatt når det er snømåking og vårrengjøring i gatene, når vi ser mange parkere i bakgård mens det pågår.

Styret ber også om å vurdere om kjøring for av- og pålessing er nødvendig. Bakgårdene er våre hager, spisesteder, lekeplasser og rekreasjonsareal, og mye biltrafikk reduserer gleden av å bruke dem.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om nye retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring

Styrets begrunnelse:

I borettslaget i dag finnes kun retningslinjer tilpasset utbygging av loft og kjeller. I praksis har disse vært benyttet ved mange andre tiltak enn utbygging. Styret ser et behov for bedre tilpassede retningslinjer ved andre prosjekter, som større oppussing, ombygging av enheter, sammenslåing av leiligheter og ved fasadeendring. De supplerende retningslinjene følger mange av de samme punktene som retningslinjer for utbyggingssaker, men uten all loft- og kjeller-spesifikk informasjon. Retningslinjene er dermed bedre tilpasset sitt formål og mer praktiske i bruk, mener styret.

Retningslinjene er en veiledning for ansvarlig beboer, for å sikre korrekt og profesjonell utførelse av arbeidet, innhenting av nødvendige godkjenninger fra faglige instanser, samt sikre at beboer ivaretar fellesarealer, bygg og tomt, følger ordensreglene og tar hensyn til naboer. Styret mener retningslinjene også vil gjøre det lettere for styret å følge opp beboere under oppussing, til beste for naboer og borettslaget.

Retningslinjene vil gjelde ved større prosjekter som oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider, samt ved alle typer fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer), m.m. Prosjektene kan være både søkepliktige og ikke søkepliktige hos PBE og Byantikvaren.

Retningslinjene kan leses vedlagt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen Borettslag vil gjelde ved større tiltak og oppussingsprosjekter som ikke sorterer under lofts- eller kjellerutbygging. Styret får fullmakt til å definere hvilke prosjekter som sorterer innenfor rammene av de nye retningslinjene. Retningslinjene vil inkluderes i borettslagets vedtekter under punkt 7 Oppussing/ombygging og under punkt 4.4. Bygningsmessige arbeider (herunder fasadeendringer).

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.2 Sikre varsling av styret, samt inkludere nye retningslinjer i vedtektenes punkt 7

Styret har erfart at det er behov for bedre oversikt over større oppussinger og ombygginger som gjennomføres i borettslaget, og for bedre kommunikasjon mellom andelseiere som gjennomfører oppussing/ombygging, og styret. Dette for blant annet å kunne opplyse andelseier om borettslagets retningslinjer og vedtekter og sørge for at arbeidet foregår forskriftsmessig og ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Styret ønsker derfor å vedtektsfeste at styret skal varsles i forkant ved alle større oppussingsprosjekter, samt å inkludere Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring under vedtektenes punkt 7.1. Oppussing/ombygging.

Forslag til vedtak: Endring av punkt 7.1. og punkt 7.2. i «Vedtekter for Bjølsen Borettslag» til:

7.1. Prinsipper
Ved større oppussingsprosjekter og ombygging plikter andelseier å følge Retningslinjer for oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen borettslag, vedtatt av generalforsamling 28.05.24.

7.2.
Større oppussingsprosjekter, ombygging og utbygging skal skriftlig varsles til styret før arbeidet kan igangsettes. Etter styrets godkjenning skal det varsles skriftlig til samtlige beboere i oppgangen, samt til tilstøtende leiligheter i nabooppganger.

Rekkefølgen på allerede eksisterende punkter 7.2–7.5. i vedtektene forskyves tilsvarende, men beholder den ordlyden de har.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.3 Tydeliggjøre krav til fasadeendring i vedtektene punkt 4.4.

Styret opplever nåværende paragraf 4.4. i vedtektene som noe uklar, og ønsker å presisere at alle fasadeendringer – inkludert forstørring av vinduer eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen – alltid må godkjennes i generalforsamling. Borettslagsloven er tydelig på dette, men styret mener at nåværende formulering under punkt 4.4. kan skape tvil om gjeldende praksis.

Styret ønsker også å vedtektsfeste noen sentrale krav i saksgangen ved fasadeendring, som godkjenning hos Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, igangsettingstillatelse, kontraktinngåelse med styret, samt at arbeidet må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter og iht. borettslagets nye Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring.

Styret mener fasadeendringer i tillegg bør følge noen generelle prinsipper for lofts- og kjellerutbygging, herunder vedtektenes punkt 8.3. (Ansvar for mangler ved det utbygde areal) og punkt. 8.8. (Vedtakets gyldighet). Dette for å sikre økonomisk ansvarsforhold i etterkant, samt sikre at fasadeendringer ikke kan settes i verk mange år etter at generalforsamlingen ga sitt samtykke. Med et vedtak gyldig i maksimalt 2 år, unngår man en slik uoversiktlig fremtidig situasjon.

Borettslagsloven setter strenge krav til fasadeendringer, da disse ikke anses som vanlig forvaltning eller vedlikehold, og dermed ikke som nødvendige tiltak. Styret mener de foreslåtte endringene i punkt 4.4. bedre gjenspeiler hensikten med lovverket ved disse sakene. Terskelen skal være høy for å endre fasaden, og styret ønsker å sikre tydelig, lovmessig og sikker praksis ved fasadeendring i fremtiden, til borettslagets felles beste.

Forslag til vedtak: Endring av punkt 4.4. i «Vedtekter for Bjølsen Borettslag» til:

4.4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelse og fasade krever godkjenning i generalforsamling, i tråd med burettslagslova. Herunder regnes forstørring av vinduer og/eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen. Kravet om samtykke fra generalforsamlingen gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle fasadeendringer skal godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Før arbeidene kan påbegynnes, skal andelseier forevise styret igangsettingstillatelse fra Plan- og

bygningsetaten, samt skrive kontrakt med borettslaget og betale et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger. Arbeidet skal gjennomføres i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med gjeldende tekniske forskrifter, og iht. borettslagets Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring. Også generelle krav i vedtektenes kapittel 8.3. og 8.8. er gjeldende ved fasadeendring.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.4 Nytt takvindu i loftstue, Stavangergata 29, andel 50

Forslagsstiller: Arne Reisegg Myklestad og Marit Reisegg Myklestad

Andel 50 ønsker å sette inn et nytt takvindu i eksisterende loftstue.

Forslagsstillers begrunnelse:

Tidligere eier har bygget ut loftstue i tilknytning til leiligheten. Stuen har i dag kun ett takvindu, og fremstår ganske mørk. Vi ønsker å sette inn et takvindu til for å få mer dagslys i boligens øverste etasje, da dette vil øke bruksverdien for beboerne.
Vedlagt kan dere se forslag til eksisterende og ny løsning.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Eier av andel 50 får tillatelse til å sette inn et nytt takvindu ut mot Holmestrandgata i flukt med underliggende vindu, tilsvarende tidligere godkjente tiltak i borettslaget. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at fasadeendringen godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og at tiltaket gjennomføres iht. gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter og retningslinjer.

Styrets innstilling: Styret anser innsettelsen av det nye takvinduet som naturlig og begrenset, og i tråd med tidligere godkjent praksis i borettslaget.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.5 Takvinduer på utbygd loft, Stavangergata 39, andel 93

Forslagsstiller: Therese Eftevaag og Heine Sunde Nordnes

Andel 93 ønsker å søke om å sette inn flere takvinduer på utbygd loft.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi har en leilighet med både kjøkken og stue i utbygd loft. I den forbindelse har vi i samråd med arkitekt Margrethe Rosenlund vurdert muligheter for å sette inn flere takvinduer for å øke lysinnslipp. Forslaget gjelder fire nye vinduer, hvorav tre er vendt mot barnehagebakgården og ett mot Margarinfarbrikken.

Forslag til vinduer mot bakgården er ett over det eksisterende Velux-vinduet, ett over balkongen og ett midt mellom disse. Plassering følger byggets linjer. Vinduene er relativt små og tegnet inn på 3 meters høyde med hensikt om mer lysinnslipp. Vinduene vil ikke gi ytterligere inn- eller utsyn mellom boenheter. Vinduet mot Margarinfabrikken følger samme høyde, og er tegnet inn over det eksisterende vinduet.

Vedlagt følger tegninger som angir størrelse og plassering av foreslåtte vinduer.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Eier av andel 93 får tillatelse til å sette inn opp til fire nye takvinduer på linje over eksisterende takvinduer og balkong, iht. fremlagte tegninger. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at fasadeendringen godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og at tiltaket gjennomføres iht. gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter og retningslinjer.

Styrets innstilling: Styret velger å lene seg på avgjørelsen til Byantikvaren og Plan - og bygningsetaten, som vil gi faglig begrunnede svar for sin avgjørelse, og påse at bygårdens fasade ivaretas.
Tiltaket er ellers i tråd med allerede gjeldende praksis i borettslaget.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.6 Endring i retningslinjer for lofts-/kjellerutb. vedr. stillas, vern av fellesareal og husordensregl.

Styrets begrunnelse:

Styret ønsker en streng, men pragmatisk tilnærming til bruk av stillas, ved for eksempel utskifting av loftsvinduer, slik at dette kan gjennomføres på en effektiv måte og på et tidspunkt som hensyntar både øvrige beboere og andelseier som skal utføre arbeidet. Styret ønsker også å spesifisere at andelseier plikter å sørge for at det tas særlig hensyn til beplantning i bakgårdene, spesielt syriner, og at andelseier plikter å tilbakesette fellesarealet i samme stand dersom arbeidet fører til skade på plen, trær eller annen beplantning. Styret ønsker også å understreke i retningslinjene at andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler. Styret foreslår derfor tydeliggjøring i form av noen mindre endringer i Retningslinjer for loftsutbygging, pkt. 37.

Forslag til vedtak: Endring i punkt 37 i «Retningslinjer for loftsutbygging i Bjølsen Borettslag» til:

Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom ikke oppstår.
Det tillates i utgangspunktet ikke oppsatt stillas på utvendig fasade. Stillas kan kun brukes hvis det ikke er mulig å utføre jobben med lift, og må klareres med styret. Unngå å dekke til vinduer med stillas, så langt det lar seg gjøre. Lufting gjennom vinduer bør være mulig. Det tillates ikke å transportere materialer gjennom trapperomsvindu.
Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet.
Håndverkere skal parkere i gaten.
Ved alt arbeid skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen. Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, plen, syriner eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.
Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag. Evt.

bruk av støyende strømaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08.00 – 16.00 mandag til fredag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.

Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje.
Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.
Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

Tilsvarende, tilpasset endring gjøres i punkt 36 i «Retningslinjer for kjellerutbygging i Bjølsen Borettslag»:

Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres.
Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.
Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.
I de oppganger hvor det finnes egen kjellerinngang tillates ikke hovedinngangsdør benyttet til transport av byggevarer.
Ved alt arbeid skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen. Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, plen, syriner eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.
Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.
Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.
Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall.
Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.
Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.7 Nytt tregjerde i Klokkegården

Forslagsstiller: Fredrik Strømme

For noen år siden ble det satt opp et metallgjerde i Klokkegården. Fjerning av vegetasjon i den forbindelse har blottlagt Klokkegården mot Bergensgata 22 A og B (Den gule bygningen i midten av borettslaget som ikke er en del av borettslaget).

Jeg foreslår på en kostnadseffektiv måte å kle gjerdet i treverk i samme stil som sykkelskuret som er bygget i Klokkegården, slik at det går over og dekker det eksisterende gjerdet, eventuelt erstatter det helt hvis det er det mest fornuftige. Dette vil hindre innsyn fra Bergensgata 22, skape et helhetlig inntrykk og ramme inn hagen på en hyggelig måte både vinter og sommer.

Arbeidet kan gjerne delvis utføres i kraft av dugnadsarbeid så lenge det sikres at fundamentet er trygt. Det kan også bygges benker i forbindelse med gjerdet, dette vil bli et lunt område på et sted der solen står lenge utover ettermiddagen.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å erstatte eksisterende flettverksgjerde mellom klokkegården og Bergensgata 22 A/B med et tregjerde, og avgjøre hvilke og hvor store deler av gjerdet som er hensiktsmessig å gjøre om til tregjerde.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c er valgt til styreleder frem til 2025. I 2025 er 4 styremedlemmer inkludert styreleder sin periode utløpt. For å sikre god kontinuitet i styret innstiller valgkomiteen på gjenvalg av Sven Christian Stenvaag som styreleder i 2 år fra 2024.

Valgkomiteens innstilling

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c velges til styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Anita Pedersen Lørdahl

Valgkomiteens innstilling:

Ida Kathinka Skolseg, Stavangergata 31, velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Dorothee Witte

Astrid Krahn

Valgkomiteens innstilling:

Torstein Kastet, Stavangergata 33, velges som varamedlem for 1 år

Heine Sunde Nordnes, Stavangergata 39, velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité. Siden det er kun ett avtroppende styremedlem foreslår valgkomitén at ett medlem fra årets valgkomité velges på nytt sammen med avtroppende styremedlem.

Forslag til vedtak: Anita Pedersen Lørdahl og Erlend Mjaavatten velges til valgkomité

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 21.05.2024

Styret i Bjølsen Borettslag

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Ola Hagen Øyan
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Vilde Straume Wiig
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl
Varamedlem, Astrid Krahn
Varamedlem, Dorothee Witte

Årsmelding 2023 for Bjølsen Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Ola Hagen Øyan
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Vilde Straume Wiig
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl
Varamedlem, Astrid Krahn
Varamedlem, Dorothee Witte

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på kontakt@bbor.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Bjølsen Borettslag

Bjølsen Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489434. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 102 andelsleiligheter og én utleieleilighet, totalt 103 leiligheter. Borettslaget er fordelt på 5 lavblokker.

Skorstein og peisutskiftning

Borettslaget har utfort en omfattende piperehabilitering og pipeløpene er trukket innvendig med metallrør. Imidlertid er ikke alle piper rehabilitert - kun de som var i bruk da pipene ble rehabilitert.

Skal man skifte ut eller bytte peis MÅ man kontakte styret, slik at fagkyndige kan utføre tilslutningen av røykrøret på en riktig fagmessig måte.

Skadedyrkontroll

Borettslaget har avtale med Pelias for forebyggende skadedyrkontroll. Det er satt ut feller og kontroller gjennomføres jevnlig. Beboere bes ikke mate fugler da dette tiltrekker seg skadedyr.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler, som henger i gangen inn til vaskeriet. Vi har tre maskiner og én tørketrommel.

Kontaktperson for vaskeriet står på hjemmesiden og oppslag i vaskeriet. Vi benytter for tiden en tillitsbasert ordning med betaling via Vipps, men vil evaluere denne og vurdere

dyrere ordninger hvis man ikke kan ha tillit til at folk betaler lojalt.

Utbygging

Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 31. stk. Godkjente (evnt. pågående) saker i parentes.

Bergensgata 18, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 18B, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 20, 1 mot loft, 2 mot kjeller (en pågående)

Bergensgata 24A, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24B, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24C, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 29, 2 mot loft 2 mot kjeller

Stavangergata 31, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 33, 1 mot (pågående) loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 35, 2 mot loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 37, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 39, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 41, 1 mot loft (og 1 pågående) mot loft

Stavangergata 43, 2 mot kjeller

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bjølsen Borettslag benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Vaktmesterens/porterens navn er André og mer informasjon finnes på borettslaget nettside.

Vaktmester Andersen ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Bjølsen Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Renholdsbyrået AS. Renholdet skjer hver onsdag i trappeoppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Bjølsen Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd, kabel-tv, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021, og beboerne kan velge mellom tre ulike modeller inkludert i felleskostnadene:

1) 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng

2) 500 Mbps internett og ingen TV & Strømming

3) Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng

Telia har servicetelefon 924 05050.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. e-post til: kontakt@bbor.no. Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt. Nøkkel til postkasse kan bestilles hos Posten.

Navn på ringeklokken byttes av styret. Send en melding med nåværende navn og ønsket navn til kontakt@bbor.no.

Skilt til postkassen gjøres individuelt.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange (pulverapparat må vendes en gang i året, dette er andelseiers ansvar). Det er alles ansvar at det finnes godkjent slukkeutstyr i alle andeler.

Om du mangler pulverapparat i din leilighet, ta kontakt med styret på kontakt@bbor.no.

Seriekoblet brannalarmanlegg: Elotec er leverandør av brannalarmanlegget. Anlegget er ikke koblet opp mot brannvesenets utrykningstjeneste, men det varsler alle beboere i oppgangen ved eventuell brann. Info og brukerveiledning henger ved hver sentral. Alle batterier ble systematisk byttet senhøsten 2023. Hvis noen mener batterier ikke ble byttet hos dem, må de ta kontakt med styret på kontakt@bbor.no.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Bjølsen Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Batteribytte i alle røykvarslere, og årlig kontroll

Forsikring

Eiendommen til Bjølsen Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88266742.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes direkte til Gjensidige på "www.gjensidige.no/naringsliv/meld-skade/borettslag-og-sameier". Informer styreleder på kontakt@bbor.no.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne forsikring for innbo og løsøre.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 Reparasjon av varmekabler i takrenner

2023 Bytte av batterier i alle røykvarslere

2022-2023 Rørfornying av soil og bunnledninger

2022-2023 Installasjon av radonvifter i flere kjellere

2021 Nye håndslukkere i alle andeler

2021 Flere lyspunkter på loft

2021 Branntetting i kjellere

2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1

2020 Utbedring av takrenner

2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget

2020 Brannkontroll

2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde

2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården

2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere

2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles

2019 Nye sykkelskur i klokkegården og paviljonggården

2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer

2018 Nytt sykkelskur i barnehagegården

2016 Rens av ventilasjonsanlegg

2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger

2012 Nedgravde søppelcontainere

2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)

2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården

2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering

2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleroppganger

2011 Piperehabilitering utført av PEWI

2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp

2011 Nye kummer i bakgårdene

2011 Ny tørketrommel i vaskerommet

2010 Utskifting av postkasseanlegg

2010 Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie

2010 Montert varmekabler i takrenner (HMS-arbeider)

2010 Montering av nytt callinganlegg

2010 Utskifting av dører til hovedinngang

2009 Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS-arbeider)

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Brannvarslingsanlegg (inkl. batteribytter og feilmeldinger), oppfølging branntilsyn, dugnader, reparasjon påvist vannlekkasje Bergensgata 18, fullføring rørfornying med TT-teknikk, diverse vannlekkasjer i leiligheter, tetting vannlekkasjer i tak, rasfare fra tak, vaskeri, utleieleilighet, nye retningslinjer for større oppussing/ombygging/fasadeendringer, oppfølging av Radonmannen.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over inntekter og kostnader. Årsregnskap for 2023 viser et driftsresultat på 46.800 kroner, og et årsresultat på minus 742.000 kroner.

Budsjett for 2024 viser til sammenligning et forventet årsresultat på 490.000 kroner. Dette skyldes i hovedsak at vi ikke har større arbeider gående nå.

Rentekostnaden ble doblet fra 2022 til 2023, fra 550.000 til over 1,1 million kroner, og øker ytterligere i 2024.

22.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Bjølsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2024

Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 846 440	5 119 450	6 005 412	6 030 141
Sum		**5 846 440**	**5 119 450**	**6 005 412**	**6 030 141**
Ekstraordinære inntekter	2	25 000	559 470	0	0
Sum andre inntekter		**25 000**	**559 470**	**0**	**0**
Sum		**5 871 440**	**5 678 921**	**6 005 412**	**6 030 141**
Forretningsførsel og revisjon	3	270 225	272 007	273 000	282 500
Lønn og honorarer	4, 5	285 250	285 250	285 250	308 070
Vedlikehold	6	2 290 990	5 982 295	1 695 000	445 000
Eksterne tjenester	7	410 209	372 380	555 000	509 000
Kabel-tv og bredbånd		539 656	459 792	517 000	566 000
Forsikring		523 142	506 680	556 000	600 000
Kommunale avgifter		1 023 943	865 738	1 037 000	1 200 000
Festeavgifter		137 796	142 599	146 000	146 000
Brensel og strøm		120 477	146 902	150 000	125 000
Andre driftsutgifter	8	222 939	202 483	50 000	80 000
Sum		**5 824 625**	**9 236 125**	**5 264 250**	**4 261 570**
Driftsresultat		**46 815**	**-3 557 205**	**741 162**	**1 768 571**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	136 380	163 506	0	0
Renteinntekter	9	142 196	53 084	8 000	0
Rentekostnad	10	1 123 473	548 027	845 566	1 277 883
Andre finansposter	11	56 052	55 921	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-788 845**	**-275 516**	**-837 566**	**-1 277 883**
Årsresultat	12	**-742 031**	**-3 832 721**	**-96 404**	**490 688**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-631 369	-628 514	-718 450	-596 379
Opptak lån		0	7 500 000	0	0
Endring i disponible midler	12	**-1 373 400**	**3 038 765**	**-814 854**	**-105 691**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 079 425**	**2 079 425**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 005	31 414
Til gode av forretningsfører		298	0
Forskuddsbetalte kostnader	15	628 823	555 873
Andre fordringer		5 027	3 800
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 543 361	6 328 981
Innestående på særvilkår		1 600	1 562
Sum omløpsmidler		**4 215 114**	**6 921 631**
SUM EIENDELER		**6 294 539**	**9 001 056**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-16 874 034	-13 041 313
Årets resultat	12	-742 031	-3 832 721
Sum egenkapital	**17**	**-17 586 764**	**-16 844 734**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	23 383 326	24 014 695
Sum langsiktig gjeld		**23 383 326**	**24 014 695**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 422	5 670
Gjeld til forvaltningsklient		51	0
Leverandørgjeld		156 811	1 502 814
Påløpne renter		61 053	43 119
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		24 787	32 334
Annen kortsiktig gjeld		237 853	247 158
Sum kortsiktig gjeld		**497 977**	**1 831 095**
Sum gjeld		**23 881 303**	**25 845 790**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 294 539**	**9 001 056**

Oslo 31.12.23
Styret i Bjølsen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Sven Christian Stenvaag
Styreleder

Trude Løtvedt
Styremedlem

Ola Hagen Øyan
Styremedlem

Anita Pedersen Lørdahl
Styremedlem

Vilde Straume Wiig
Styremedlem

Noter 3 Bjølsen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 384 276	3 168 662	3 384 246	3 384 246
3603 Leieinntekt utleieleilighet	126 370	146 000	132 000	145 788
3606 Vedlikeholdstillegg	61 092	60 625	60 150	61 091
3607 Renter og avdrag	1 563 972	950 730	1 564 016	1 564 016
3611 Inntekt trappevask	165 240	160 344	165 000	165 000
3612 Inntekt kabel-tv	516 528	416 160	517 000	517 000
3630 Dugnadsbidrag	-10 500	83 250	153 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	45 819	0	0
3690 Andre inntekter	0	49 558	0	0
3692 Inntekt vaskeri	39 462	38 302	30 000	40 000
Sum	**5 846 440**	**5 119 450**	**6 005 412**	**6 030 141**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	25 000	559 470	0	0
Sum	**25 000**	**559 470**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder tilskudd fra Oslo kommune til nabolagsfestival.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	6 500	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	207 048	193 680	206 000	215 500
Aksjeutbytte fra OBF	-136 380	-163 506	0	0
Annen regnskapsførsel	56 677	71 827	60 500	60 000
Sum	**133 845**	**108 501**	**273 000**	**282 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	270 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	38 070
Sum	**285 250**	**285 250**	**285 250**	**308 070**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 904 060	5 787 559	1 550 000	350 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 834	12 580	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	85 468	76 764	80 000	80 000
6640 Periodisk vedlikehold	13 708	61 402	65 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	265 920	45 614	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 375	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	-6 000	0	0
Sum	**2 290 990**	**5 982 295**	**1 695 000**	**445 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	157 716	164 585	155 000	194 000
6360 Renhold	163 597	181 133	175 000	175 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	26 127	20 662	25 000	90 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	62 769	0	50 000	50 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	6 000	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	150 000	0
Sum	**410 209**	**372 380**	**555 000**	**509 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6540 Inventar / kontoutstyr	12 858	0	0	0
6580 Andre driftsmidler	5 121	2 646	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	10 000	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	5 760	4 090	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 209	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	9 012	2 871	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 120	7 754	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	10 288	7 203	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	585	0	0

Noter 3 Bjølsen Borettslag

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024

Note 8 - Andre driftsutgifter

7781 Kostnader for bomiljøtiltak	78 194	34 638	0	0
7790 Andre driftskostnader	83 385	130 807	50 000	80 000
Sum	**222 939**	**202 483**	**50 000**	**80 000**

Noter 3 Bjølsen Borettslag Orgnr: 954489434

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	142 196	52 478	8 000	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	606	0	0
Sum	**142 196**	**53 084**	**8 000**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 9492.70.18688	104 709	66 561	79 337	112 976
8144 Lånenr 9492.70.29701	669 715	400 633	503 617	766 246
8145 Lånenr 9492.70.46142	349 014	80 810	262 612	398 661
8159 Andre rentekostnader	35	23	0	0
Sum	**1 123 473**	**548 027**	**845 566**	**1 277 883**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	56 052	55 921	0	0
Sum	**56 052**	**55 921**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**5 090 536**	**2 051 771**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-742 031	-3 832 721
Opptak av langsiktig lån	0	7 500 000
Avdrag langsiktig lån	-631 369	-628 514
B. Årets endring i disponible midler	**-1 373 400**	**3 038 765**
C. Disponible midler 31.12	**3 717 136**	**5 090 536**

Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet i 10.11.1954. Bygninger har gårds og bruksnummer 22/32,33,34,37,173,174,175,176,177,179,181 med tilhold i Oslo kommune. Bokført verdi på bygninger er kr 2 076 825. Bygninger avskrives ikke da styret er av den oppfatning at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

Noter 3 Bjølsen Borettslag

Note 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	487 468	425 649
1749 Forskuddsbetalte kostnader	141 355	130 225
Sum	**628 823**	**555 873**

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen er på kr 29 300, med andeler pålydende kr 100 per rom. Totalt er det 102 seksjoner.

Note 17 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 3 Bjølsen Borettslag Orgnr: 954489434

Note 18 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Finansiering til rehabilitering av soil og bunnledning stort NOK 7.500.000.	Vinduer og fasade rehabilitering	
Lånenummer:	**94927046142**	**94927029701**	**94927018688**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2013
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	15.09.2047	15.10.2048	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	7 451 336	14 307 225	2 288 468
Avdrag i perioden:	165 768	296 178	176 970
Lånesaldo 31.12:	**7 285 568**	**14 011 047**	**2 111 498**
Saldo 5 år frem i tid:	6 460 731	12 551 515	1 123 043

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	37 941	37 941
	1	37 732	37 732
	1	37 404	37 404
	1	35 224	35 224
	1	33 792	33 792
	1	32 329	32 329
	1	31 224	31 224
	1	29 612	29 612
	1	29 553	29 553
	1	28 389	28 389
	1	27 911	27 911
	1	27 702	27 702
	1	27 463	27 463
	3	27 344	82 032
	1	26 687	26 687
	1	26 657	26 657
	4	26 269	105 076
	1	25 911	25 911
	1	25 672	25 672
	1	25 463	25 463
	1	25 374	25 374
	1	25 194	25 194
	1	25 075	25 075
	1	24 120	24 120
	1	23 971	23 971
	1	23 941	23 941
	1	23 881	23 881
	1	23 762	23 762
	1	23 702	23 702

Noter 3 Bjølsen Borettslag

Lån

	1	23 493	23 493
	1	23 433	23 433
	1	23 194	23 194
	1	23 045	23 045
	1	22 836	22 836
	4	22 687	90 748
	1	21 523	21 523
	2	21 194	42 388
	2	20 597	41 194
	5	19 702	98 510
	1	19 672	19 672
	1	18 508	18 508
	4	18 209	72 836
	2	17 911	35 822
	1	17 314	17 314
	4	17 015	68 060
	2	16 418	32 836
	5	16 120	80 600
	5	15 821	79 105
	7	14 926	104 482
	2	14 030	28 060
	2	13 732	27 464
	7	13 433	94 031
	2	12 239	24 478
	1	11 941	11 941
	3	11 045	33 135
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	251 761	251 761
	1	250 374	250 374
	1	248 195	248 195
	1	233 735	233 735
	1	224 227	224 227
	1	214 522	214 522
	1	207 193	207 193
	1	196 496	196 496
	1	196 100	196 100
	1	188 375	188 375
	1	185 206	185 206
	1	183 819	183 819
	1	182 234	182 234
	3	181 442	544 326
	1	177 084	177 084
	1	176 886	176 886
	4	174 311	697 244
	1	171 934	171 934
	1	170 349	170 349
	1	168 963	168 963
	1	168 369	168 369
	1	167 180	167 180
	1	166 388	166 388
	1	160 049	160 049

Noter 3 Bjølsen Borettslag Orgnr: 954489434

Lån

	1	159 059	159 059
	1	158 861	158 861
	1	158 465	158 465
	1	157 672	157 672
	1	157 276	157 276
	1	155 890	155 890
	1	155 493	155 493
	1	153 909	153 909
	1	152 918	152 918
	1	151 532	151 532
	4	150 541	602 164
	1	142 816	142 816
	2	140 637	281 274
	2	136 676	273 352
	5	130 733	653 665
	1	130 535	130 535
	1	122 810	122 810
	4	120 829	483 316
	2	118 848	237 696
	1	114 887	114 887
	4	112 906	451 624
	2	108 944	217 888
	5	106 964	534 820
	5	104 983	524 915
	7	99 040	693 280
	2	93 098	186 196
	2	91 117	182 234
	7	89 136	623 952
	2	81 213	162 426
	1	79 232	79 232
	3	73 290	219 870
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046142	1	130 912	130 912
	1	130 191	130 191
	1	129 058	129 058
	1	121 539	121 539
	1	116 595	116 595
	1	111 548	111 548
	1	107 738	107 738
	1	102 176	102 176
	1	101 970	101 970
	1	97 953	97 953
	1	96 305	96 305
	1	95 584	95 584
	1	94 760	94 760
	3	94 348	283 044
	1	92 082	92 082
	1	91 979	91 979
	4	90 640	362 560
	1	89 404	89 404
	1	88 580	88 580

Noter 3 Bjølsen Borettslag

Lån

	1	87 859	87 859
	1	87 550	87 550
	1	86 932	86 932
	1	86 520	86 520
	1	83 224	83 224
	1	82 709	82 709
	1	82 606	82 606
	1	82 400	82 400
	1	81 988	81 988
	1	81 782	81 782
	1	81 061	81 061
	1	80 855	80 855
	1	80 031	80 031
	1	79 516	79 516
	1	78 795	78 795
	4	78 280	313 120
	1	74 263	74 263
	2	73 130	146 260
	2	71 070	142 140
	5	67 980	339 900
	1	67 877	67 877
	1	63 860	63 860
	4	62 830	251 320
	2	61 800	123 600
	1	59 740	59 740
	4	58 710	234 840
	2	56 650	113 300
	5	55 620	278 100
	5	54 590	272 950
	7	51 500	360 500
	2	48 410	96 820
	2	47 380	94 760
	7	46 350	324 450
	2	42 230	84 460
	1	41 200	41 200
	3	38 110	114 330

Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 2 0736 825.

Noter 3 Bjølsen Borettslag Orgnr: 954489434

Resultat og balanse med noter for Bjølsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjølsen Borettslag

Styreleder	Sven Christian Stenvaag (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Trude Løtvedt (sign.)	21.05.2024
Styremedlem	Vilde Straume Wiig (sign.)	21.05.2024
Styremedlem	Ola Hagen Øyan (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Anita Pedersen Lørdahl (sign.)	21.05.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Bjølsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Borettslag som viser et underskudd på NOK 742 031. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.05.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

Lillestrøm, 22. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	05/22/2024 10:45:14

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen Borettslag

Saksgangen for større oppussing og ombygging er som følger:

a) Søknad/varsel sendes styret
b) Styret behandler søknad
c) Ved godkjent søknad av styret: Søknad sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE), ved søkepliktige tiltak
d) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
h) Nabovarsel
i) Igangsetting bygging
j) Ferdigattest/dokumentasjon

Saksgangen for fasadeendring er som følger:

a) Søknad med skisse sendes styret
b) Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling
c) Godkjenning i Generalforsamling
d) Søknad til Plan- og bygningsetaten
e) Rammetillatelse
f) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygg
g) Kontakte styret for kontraktsignering
h) Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
i) Igangsetting bygging
j) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
k) Ferdigbefaring med borettslaget
l) Sluttoppgjør

1. **Søknad/varsel til styret**

Ved større prosjekter skal søknad/varsel sendes til styret i god tid. Under større prosjekter regnes bl.a. oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider og fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer).

2. **Søknad Plan- og bygningsetaten (PBE)**

Enkelte større prosjekter samt fasadeendringer skal søkes og godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE). Dette gjelder f.eks. ved arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle, og ved arbeid i gulv/tak/vegger der brannskiller eller bærevegger berøres. Andelseier (sammen med håndverker) undersøker om tiltaket er søknadspliktig. Alle fasadeendringer, inkl. innsetting av nye eller større vinduer, krever godkjenning og tillatelse fra Byantikvaren og PBE.

3. **Varsel til naboer i oppgangen**

Større oppussingsprosjekter/ombygginger skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabo-oppganger, i god tid. I tillegg skal det senest tre dager før arbeidsstart henges opp plakater i berørte oppganger med startdato og kontaktinfo til andelseier/utbygger.

4. **Bruk av materialer og konstruksjoner**

Jf. gjeldende tekniske forskrifter i Plan- og bygningsloven skal det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig inneklima, eller skader på bygning.

5. **Nye ildsteder**

Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen. Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

6. **Brutte brannskiller**

Ved evt. hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.

7. **Brannsikringsarbeider**

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

8. **Bad/våtrom**

Bygging og oppussing av bad/våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers kan det oppstå fuktskader etter en tid.

Arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten (PBE). Andelseier har selv ansvar for å sjekke om tiltaket krever tillatelse fra PBE, i samarbeid med håndverker.

Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier. Fremleggelse av dokumentasjon på utførende firma sendes til styret. Stakeluke/inspeksjonsluke skal beholdes, og ved arbeid på bad oppfordres det til å etablere inspeksjonsluke hvis det ikke finnes. Før prosjektering av evt. våtrom på loft anbefales det at forholdene undersøkes for å sørge for at tiltaket er forsvarlig å utføre.

9. **Fasadeendringer**

Ved alle typer fasadearbeid må styret kontaktes for godkjenning. Fasadeendringer, inkl. innsetting av større eller nye vinduer, krever godkjenning i generalforsamling. Alle fasadeendringer skal også godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten (PBE). Før fysiske arbeider igangsettes, skal det skrives kontrakt med styret, samt betales et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger. Se også borettslagets vedtekter pkt. 4.4. Bygningsmessige arbeider.

Fasadeendringer utføres iht. krav og retningslinjer for fasadeendringer iht. egen søknad til Byantikvaren. Ved hulltaking i tak for nye loftsvindu skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Evt. kapping og utveksling av taksperrer må beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvindu skal være likt for alle utbyggere samt godkjent av Byantikvaren. Eksisterende, vertikalt stående, originale vindu på arker tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må her oppfylles ved innsetting av nye, innvendige varevindu.

Arbeidet skal gjennomføres iht. gjeldende tekniske forskrifter og gjeldende krav fra PBE. Dersom det avdekkes feil/mangler ved utførelsen eller resultatet, eller unnlatelse av å utbedre eksisterende

bygningsdeler, ligger ansvaret for utbedring hos den som til enhver tid eier den aktuelle andelen. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger, plikter utbygger eller dennes rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader som eventuelle feil eller mangler fasadeendringen måtte forårsake.

Dersom det i byggeperioden avdekkes feil, mangler eller soppskade på eksisterende bygningsdeler eller i bærende konstruksjoner som borettslaget er ansvarlig for å utbedre (iht. punkt 4 i vedtektene), plikter andelseier straks å melde fra til styret.

Ved ferdigstillelse i henhold til kontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer ved styret, for godkjenning av utførte arbeider. Ferdigattest sendes til styret. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent og styret har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

10. **Sammenslåing av leiligheter**

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Like så må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas.
Se ellers borettslagets vedtekter pkt. 7.3 Sammenslåing av leiligheter.

11. **Retningslinjer rundt den praktiske gjennomføringen av arbeidene**

- Transport gjennom fellesarealer og kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Håndverkere skal parkere i gaten.
- Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.
- Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.
- Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.
- Oppbevaring av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Byggeavfall eller materialer skal ikke ligge inntil husvegg, av hensyn til brannsikkerhet.
- Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall.

- Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse fra styret. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

- Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – internett – telefon – kabel-TV eller annet, skal det varsles om minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppgangene. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnr. hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnr. til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal sendes til styret.

- Det tillates i utgangspunktet ikke oppsatt stillas på utvendig fasade. Stillas kan kun brukes hvis det ikke er mulig å utføre jobben med lift, og må klareres med styret. Unngå å dekke til vinduer med stillas, så langt det lar seg gjøre. Lufting gjennom vinduer bør være mulig.

- Ved alt arbeid (bruk av lift, montering av stillas, transport i bakgård m.m.) skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste, og annen beplantning. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen.

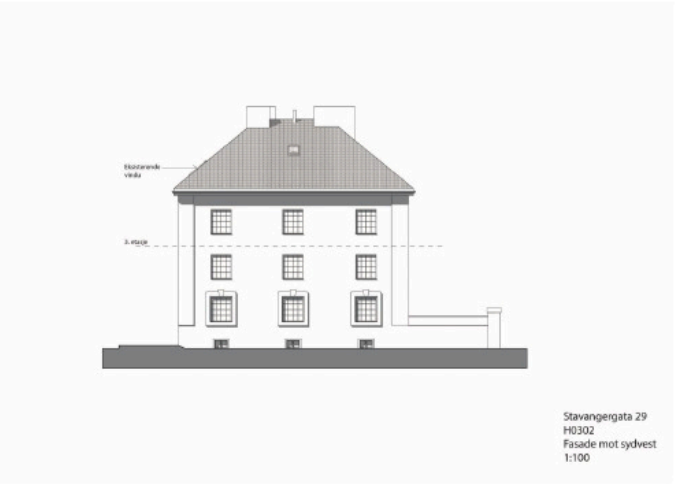
- Unngå så langt det er mulig sjenerende eller støyende utvendig arbeid i de mest populære utendørs månedene (mai–august). Vis hensyn og velg løsninger som er til minst mulig sjenanse for naboene.

- Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, syriner, plen, beplantning eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.

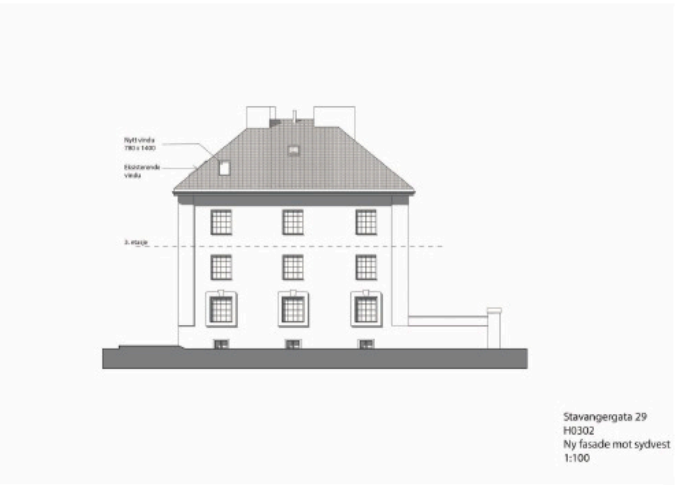
- Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.





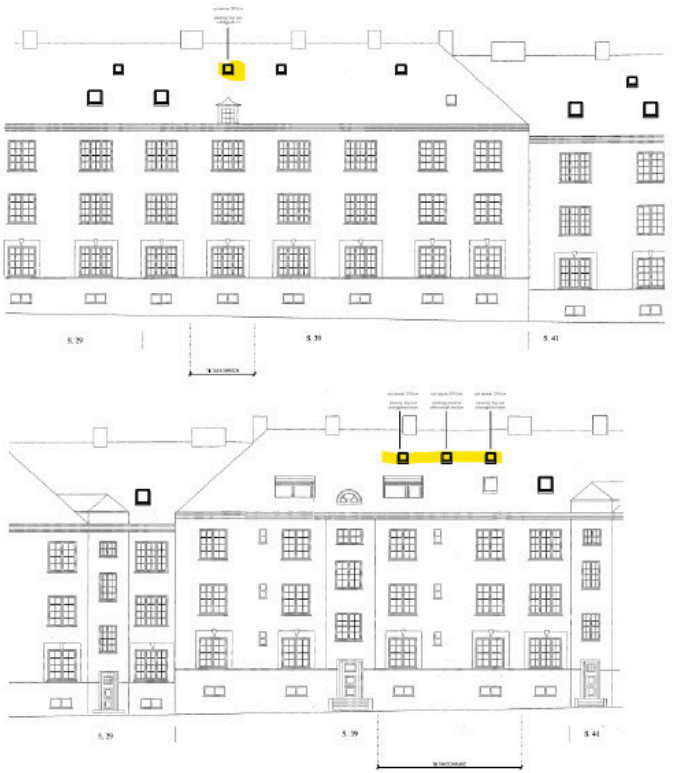


Stavangergata 29
H0302
Fasade mot sydvest
1:100



Stavangergata 29
H0302
Ny fasade mot sydvest
1:100

INTERN



PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - i OBF sine lokaler.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Krogh ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 19 andelseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 26 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øyvind Krogh ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, styreleder og Trude Løtvedt valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble enstemmig godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble enstemmig besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke honoraret til styret med 20.000 kroner til 270.000 kroner. Honoraret ble ikke justert i fjor, og styret anser at en økning er fornuftig. Honoraret skal fremstå moderat, men samtidig attraktivt nok til at andelseiere ønsker å gjøre en innsats om styremedlem i borettslaget. Gitt høy inflasjon de seneste år er en justering på sin plass.

Vedtak:
Styret enstemmig honoreres med kr 270 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om trappevask

Styret har mottatt klager på dårlig utført trappevask og manglende trappevask onsdag før 17. mai.

Styret er i kontakt med Renholdsbyrået ved Karolina for å heve nivået på utførte tjenester. Styret har også hatt et konkurrerende vaskefirma inne for å levere oss tilbud, som vi kan vurdere hvis problemet vedvarer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret vedrørende rasfare

En utfordrende vinter med store snøfall og stor variasjon i temperaturene skapte en rekke episoder hvor beboere var redd for takras av is og snø. Styret forsøkte ved flere anledninger å selv få ryddet unna is/snø, ved å hakke/koste fra vinduer, takvinduer og verandaer.

Ved to anledninger bestilte vi ekstern hjelp med lift, og tommelfingerregelen er at dette koster rundt 20.000 kroner hver gang. Resultatene sto ikke helt i stil med kostnaden, for også fra lift slet innleid hjelp med å få bort det man ønsket, særlig snø bak snøfangere over dører, som smelter, fryser til is, og smelter igjen med fare for isflak som kan gli ut.

Siden dette handler om sikkerhet, ønsker styret å informere om utfordringen. Vi tar gjerne innspill om vi skal øke kostnadene for å øke (opplevd) trygghet, eller om linjen vi la oss på i vinter var ok.

Defekte varmekabler i takrenner over Bergensgata 20 og 24 ble reparert mens frosten var på sitt verste. Det ble ytterst kostbart siden det krevde bla. omfattende ishakking.

Kostnaden ble nærmere 100.000 kroner, men avveiningen til styret var at det ikke fantes alternativer til å gjøre jobben der og da.

Vedtak:

Tatt til orientering

4.3 Orientering om hagekomité og beskjæring av syriner

Borettslaget har en hagekomité, bestående av tre medlemmer som representerer hver sin bakgård. I 2023/24 var de tre Hilde Voie (Paviljongbakgården), Andrew Janczak (Klokkegården) og Paal Uvaag (Barnehagebakgården). Alle tre har meldt sin interesse for å fortsette i 2024/25. Hagekomiteen gjør en strålende innsats og har oversikt over beplantning i bakgårdene. De har også et ekstra ansvar som arbeidsledere under dugnader.

Andrew Janczak er også vår lokale arborist, og beskjærer alle syriner og frukttrær i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjærer syriner eller frukttrær, verken på dugnad eller utenom. Våre gamle syriner er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på Gul liste.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.4 Parkering og kjøring i bakgården

Styret minner om at parkering i bakgårdene ikke er tillatt. Det er kun anledning for kjøring i gårdsrommet for nødvendig av- og pålessing. Dette gjelder hele døgnet, for alle, også håndverkere. Det gjelder også strengt tatt når det er snømåking og vårrengjøring i gatene, når vi ser mange parkere i bakgård mens det pågår.

Styret ber også om å vurdere om kjøring for av- og pålessing er nødvendig. Bakgårdene er våre hager, spisesteder, lekeplasser og rekreasjonsareal, og mye biltrafikk reduserer gleden av å bruke dem.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om nye retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring

Styrets begrunnelse:

I borettslaget i dag finnes kun retningslinjer tilpasset utbygging av loft og kjeller. I praksis har disse vært benyttet ved mange andre tiltak enn utbygging. Styret ser et behov for bedre tilpassede retningslinjer ved andre prosjekter, som større oppussing, ombygging av enheter, sammenslåing av leiligheter og ved fasadeendring. De supplerende retningslinjene følger mange av de samme punktene som retningslinjer for utbyggingssaker, men uten all loft- og kjeller-spesifikk informasjon. Retningslinjene er dermed bedre tilpasset sitt formål og mer praktiske i bruk, mener styret.

Retningslinjene er en veiledning for ansvarlig beboer, for å sikre korrekt og profesjonell

utførelse av arbeidet, innhenting av nødvendige godkjenninger fra faglige instanser, samt sikre at beboer ivaretar fellesarealer, bygg og tomt, følger ordensreglene og tar hensyn til naboer. Styret mener retningslinjene også vil gjøre det lettere for styret å følge opp beboere under oppussing, til beste for naboer og borettslaget.

Retningslinjene vil gjelde ved større prosjekter som oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider, samt ved alle typer fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer), m.m. Prosjektene kan være både søkepliktige og ikke søkepliktige hos PBE og Byantikvaren.

Retningslinjene kan leses vedlagt.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt med følgende tilleggsetninger:

Begrepet søknad erstattes med begrepet varsling hva gjelder større oppussing og ombygging og alle punkter som gjelder søknad omformuleres.

5.2 Sikre varsling av styret, samt inkludere nye retningslinjer i vedtektenes punkt 7

Styret har erfart at det er behov for bedre oversikt over større oppussinger og ombygginger som gjennomføres i borettslaget, og for bedre kommunikasjon mellom andelseiere som gjennomfører oppussing/ombygging, og styret. Dette for blant annet å kunne opplyse andelseier om borettslagets retningslinjer og vedtekter og sørge for at arbeidet foregår forskriftsmessig og ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Styret ønsker derfor å vedtektsfeste at styret skal varsles i forkant ved alle større oppussingsprosjekter, samt å inkludere Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring under vedtektenes punkt 7.1. Oppussing/ombygging.

Vedtak:

Enstemmig godkjent. Ordet godkjenning i pkt 7.2 erstattes med tilbakemelding.

5.3 Tydeliggjøre krav til fasadeendring i vedtektene punkt 4.4.

Styret opplever nåværende paragraf 4.4. i vedtektene som noe uklar, og ønsker å presisere at alle fasadeendringer – inkludert forstørring av vinduer eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen – alltid må godkjennes i generalforsamling. Borettslagsloven er tydelig på dette, men styret mener at nåværende formulering under punkt 4.4. kan skape tvil om gjeldende praksis.

Styret ønsker også å vedtektsfeste noen sentrale krav i saksgangen ved fasadeendring, som godkjenning hos Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, igangsettingstillatelse, kontraktinngåelse med styret, samt at arbeidet må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter og iht. borettslagets nye Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring.

Styret mener fasadeendringer i tillegg bør følge noen generelle prinsipper for lofts- og kjellerutbygging, herunder vedtektenes punkt 8.3. (Ansvar for mangler ved det utbygde areal) og punkt. 8.8. (Vedtakets gyldighet). Dette for å sikre økonomisk ansvarsforhold i etterkant, samt sikre at fasadeendringer ikke kan settes i verk mange år etter at generalforsamlingen ga sitt samtykke. Med et vedtak gyldig i maksimalt 2 år, unngår man en slik uoversiktlig fremtidig situasjon.

Borettslagsloven setter strenge krav til fasadeendringer, da disse ikke anses som vanlig forvaltning eller vedlikehold, og dermed ikke som nødvendige tiltak. Styret mener de foreslåtte endringene i punkt 4.4. bedre gjenspeiler hensikten med lovverket ved disse sakene. Terskelen skal være høy for å endre fasaden, og styret ønsker å sikre tydelig, lovmessig og sikker praksis ved fasadeendring i fremtiden, til borettslagets felles beste.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Nytt takvindu i loftstue, Stavangergata 29, andel 50

Forslagsstiller: Arne Reisegg Myklestad og Marit Reisegg Myklestad

Andel 50 ønsker å sette inn et nytt takvindu i eksisterende loftstue.

Forslagsstillers begrunnelse:

Tidligere eier har bygget ut loftstue i tilknytning til leiligheten. Stuen har i dag kun ett takvindu, og fremstår ganske mørk. Vi ønsker å sette inn et takvindu til for å få mer dagslys i boligens øverste etasje, da dette vil øke bruksverdien for beboerne.
Vedlagt kan dere se forslag til eksisterende og ny løsning.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslagstiller møtte ikke opp så styreleder redegjorde for forslaget.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Takvinduer på utbygd loft, Stavangergata 39, andel 93

Forslagsstiller: Therese Eftevaag og Heine Sunde Nordnes

Andel 93 ønsker å søke om å sette inn flere takvinduer på utbygd loft.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi har en leilighet med både kjøkken og stue i utbygd loft. I den forbindelse har vi i samråd med arkitekt Margrethe Rosenlund vurdert muligheter for å sette inn flere takvinduer for å øke lysinnslipp. Forslaget gjelder fire nye vinduer, hvorav tre er vendt mot barnehagebakgården og ett mot Margarinfarbrikken.

Forslag til vinduer mot bakgården er ett over det eksisterende Velux-vinduet, ett over balkongen og ett midt mellom disse. Plassering følger byggets linjer. Vinduene er relativt små og tegnet inn på 3 meters høyde med hensikt om mer lysinnslipp. Vinduene vil ikke gi ytterligere inn- eller utsyn mellom boenheter. Vinduet mot Margarinfabrikken følger samme høyde, og er tegnet inn over det eksisterende vinduet.

Vedlagt følger tegninger som angir størrelse og plassering av foreslåtte vinduer.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Endring i retningslinjer for lofts-/kjellerutb. vedr. stillas, vern av fellesareal og husordensregl.

Styrets begrunnelse:

Styret ønsker en streng, men pragmatisk tilnærming til bruk av stillas, ved for eksempel utskifting av loftsvinduer, slik at dette kan gjennomføres på en effektiv måte og på et tidspunkt som hensyntar både øvrige beboere og andelseier som skal utføre arbeidet.

Styret ønsker også å spesifisere at andelseier plikter å sørge for at det tas særlig hensyn til beplantning i bakgårdene, spesielt syriner, og at andelseier plikter å tilbakesette fellesarealet i samme stand dersom arbeidet fører til skade på plen, trær eller annen beplantning. Styret ønsker også å understreke i retningslinjene at andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler. Styret foreslår derfor tydeliggjøring i form av noen mindre endringer i Retningslinjer for loftsutbygging, pkt. 37.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.7 Nytt tregjerde i Klokkegården

Forslagsstiller: Fredrik Strømme

For noen år siden ble det satt opp et metallgjerde i Klokkegården. Fjerning av vegetasjon i den forbindelse har blottlagt Klokkegården mot Bergensgata 22 A og B (Den gule bygningen i midten av borettslaget som ikke er en del av borettslaget).

Jeg foreslår på en kostnadseffektiv måte å kle gjerdet i treverk i samme stil som sykkelskuret som er bygget i Klokkegården, slik at det går over og dekker det eksisterende gjerdet, eventuelt erstatter det helt hvis det er det mest fornuftige. Dette vil hindre innsyn fra Bergensgata 22, skape et helhetlig inntrykk og ramme inn hagen på en hyggelig måte både vinter og sommer.

Arbeidet kan gjerne delvis utføres i kraft av dugnadsarbeid så lenge det sikres at fundamentet er trygt. Det kan også bygges benker i forbindelse med gjerdet, dette vil bli et lunt område på et sted der solen står lenge utover ettermiddagen.

Vedtak:
Forslagstiller møtte ikke selv opp. Styreleder redegjorde for forslaget.

Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c er valgt til styreleder frem til 2025. I 2025 er 4 styremedlemmer inkludert styreleder sin periode utløpt. For å sikre god kontinuitet i styret innstiller valgkomiteen på gjenvalg av Sven Christian Stenvaag som styreleder i 2 år fra 2024.

Valgkomiteens innstilling

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c velges til styreleder for 2 år

Vedtak:
Sven Christian Stenvaag ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Anita Pedersen Lørdahl

Valgkomiteens innstilling:

Ida Kathinka Skolseg, Stavangergata 31, velges som styremedlem for 2 år

Vedtak:
Ida Kathinka Skolseg ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Dorothee Witte

Astrid Krahn

Valgkomiteens innstilling:

Torstein Kastet, Stavangergata 33, velges som varamedlem for 1 år

Heine Sunde Nordnes, Stavangergata 39, velges som varamedlem for 1 år

Vedtak:
Torstein Kastet og Heine Sunde Nordnes ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité. Siden det er kun ett avtroppende styremedlem foreslår valgkomitén at ett medlem fra årets valgkomité velges på nytt sammen med avtroppende styremedlem.

Forslag til vedtak: Anita Pedersen Lørdahl og Erlend Mjaavatten velges til valgkomité

Vedtak:
Anita Pedersen Lørdahl og Erlend Mjaavatten ble valgt til valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen hevet kl. 19:34.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sven Christian Stenvaag for 2 år
Styremedlem, Ola Hagen Øyan 1 år igjen
Styremedlem, Trude Løtvedt 1 år igjen
Styremedlem, Vilde Straume Wiig 1 år igjen
Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg for 2 år
Varamedlem, Torstein Kastet for 1 år
Varamedlem, Heine Sunde Nordnes for 1 år

Protokoll for Bjølsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Krogh (sign.)	29.05.2024
Sekretær	Øyvind Krogh (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Sven Christian Stenvaag (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Trude Løtvedt (sign.)	29.05.2024

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen .Persensgata 12B.....

Denne har fått .matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg...

og er .7894,5.. m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ...2341,-..... beregnet etter 3%..... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt avgifter etter bygningsloven for gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må føres bygning på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 31 oktober 1951.

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

John Johansen

For Oslo kommune:

BOLIGDIREKTØREN

Ole Gjestland

Tillegg til festekontrakt vedkommende Bergensgata 12B.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

Bergensgata 18, 18B, 20 og 24.
Stavangergata 29,31,33,35,37,39,41 og 43.

Tillegg til § 7:

"Etter annen streking (3.linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiens samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-51 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 643.200,- og kr. 254.400,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Tryggve Nilsen

A/S Oslo Leiegårder

John Johannessen Hans Kolberg C.A. Gynnhus

Dagbokført
som nr. 3070 den 7/11 - 1951
ved Oslo byskriverembete, vestre distrikt
Ført inn i grb. 26 som vedk.
Bergensgt. 18, 18 b, 20 og 24, Stavangergt. 29, 31, 33, 35,37
39, 41 og 43,
Avskrift i 9 - A

Tinglyste heftelser vil på forlangende
bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2,-
For tinglysingen betalt kr. 51,- + kr. 440,-.

Langørgen (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 927.000.-
Fragår for verdien av festet grunn " 78.045,-
kr. 848.955,-

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Aare Aril (s)

Nærværende festekontrakt transporteres med rettigheter og forpliktelser til Bjölsen Boliglag.
Det betales ikke godtgjörelse for overdragelsen.

Oslo, den 28.desember 1954.
Boligrådmannen.

Tryggve Nilsen C.A. Gynnhus

Som ny fester:
Bjølsen Boliglag

Arne B Larsen
Harald Eiv. Olsen

Som eldre fester.
A/S Oslo Leiegårder

Hans Kolberg
C.A. Gynnhus

VEDTEKTER FOR BJØLSEN BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn Bjølsen Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 boliger, med andeler pålydende *NOK 100*,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Det er tilknyttet en andel til hvert rom i den bolig andelen gir bruksrett til. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. I tillegg eier borettslaget en bolig.

Ved utvidelse av leiligheter mot vertikalt tilstøtende areal i loft eller kjeller utstedes ikke nye andeler for de rom som tillegges leiligheten ved utbyggingen.

Flere personer kan eie andeler knyttet til en bolig sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). Loftsboden er en klesbod, og skal være på minimum 3 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal på loft. De andelseierne som har bygget ut i kjeller og som har innlemmet sin sportsbod i leilighetsarealet, har ikke krav på sportsbod i fellesareal i kjeller.

Det skal ikke gis eksklusiv bruksrett til boder da disse tilhører fellesareal.

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen[1].

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andelseier har enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styrets fastsatte ordensregler skal følges.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen[2]. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å fore nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelse og fasade krever godkjenning i generalforsamling, i tråd med burettslagslova. Herunder regnes forstørring av vinduer og/eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen. Kravet om samtykke fra generalforsamlingen gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle fasadeendringer skal godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Før arbeidene kan påbegynnes, skal andelseier forevise styret igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten, samt skrive kontrakt med borettslaget og betale et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger. Arbeidet skal gjennomføres i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med gjeldende tekniske forskrifter, og iht. borettslagets Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring. Også generelle krav i vedtektenes kapittel 8.3. og 8.8. er gjeldende ved fasadeendring.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov[3].

5.2 Panterett
Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Eiendomsskatt
Eiendomsskatt som skrives ut til laget som helhet skal dekkes av de andelene som er skattepliktige, hver andelseier dekker kostnadene som sin andel utløser. Fordelingen gjøres etter informasjon oppgitt fra Skatteetaten eller Oslo kommune. I det tilfellet hvor det ikke er mulig å spore skattene tilbake til enkelte andeler skal alle andelseiere betale etter ordinær fordelingsnøkkel.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde forstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av burettslagslova eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer tjenestegjør et år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret fastsetter ordensregler for borettslaget.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
– øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
– salg eller kjøp av fast eiendom,
– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Oppussing/ombygging

7.1 Prinsipper
Ved større oppussingsprosjekter og ombygging plikter andelseier å følge Retningslinjer for oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen borettslag, vedtatt av generalforsamling 28.05.24.

7.2 Oppussing
Større oppussingsprosjekter, ombygging og utbygging skal skriftlig varsles til styret for arbeidet kan igangsettes. Etter styrets tilbakemelding skal det varsles skriftlig til samtlige beboere i oppgangen, samt til tilstøtende leiligheter i nabooppganger.

7.3 Våtrom
Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det oppstå fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller hans rettsetterfølger som andelseier.

7.4 Sammenslåing av leiligheter
Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer på kjeller eller på loft.
Ved sammenslåing av leiligheter gjelder følgende:

(a) Når to leiligheter slås sammen opphører leilighetsnummeret på den ene leiligheten. Som en konsekvens av dette er det ikke mulig å oppløse en sammenslåing på et senere tidspunkt.
(b) Ansvaret for forpliktelser som for eksempel trappevask dobles på sammenslåtte leiligheter.
(c) En av dørene fra oppgangen inn til leiligheten skal stenges, men døren kan ikke fjernes av hensyn til helhetsinntrykket i oppgangen.
(d) Det svares full husleie for de sammenslåtte leilighetene.
(e) Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Likeså må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas.

7.5 Ildsted
Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

7.6 Særlig om brannsikringsarbeider
Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

8 Utbygging av kjeller og loft

8.1 Prinsipper

Laget har i generalforsamling 22.03.00 og 22.05.01 fattet prinsippvedtak om at bruksrett til fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det og at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamling 25.04.02 vedtatt prinsipptegninger for utbygninger og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

Ved utbyggingssaker skal generelle krav i vedtektenes kapittel 7 også følges.

Alle utbyggingssaker som gjelder kjeller og loftsutbygginger skal behandles av generalforsamlingen.

8.2 Utbyggingsareale - bodløsning

Overdragelse av areal på kjeller og loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygning av disse arealene. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter etterfølges.

Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbygningssøknaden er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealer har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse. Bodløsningen skal for øvrig være basert på retningslinjer for utbygging.

Det gis bare tilsagn til utbygning av maksimalt det arealet som ligger over/under egenleilighet. I de tilfeller hvor det av naturlige grunner er mest praktisk å begrense dette arealet, har styret myndighet til å gjøre dette.

Borettslaget skal tilstrebe å ha tilstrekkelig med sykkel- og barnevognparkeringer. Endringer i fellesareal og eventuell påvirkning på sykkel- og barnevognparkeringer skal redegjøres for i byggesøknaden til styret. Utbygger skal opprettholde parkeringsplasser for sykler og barnevogner, men skal ikke kreves å øke antall plasser.

8.3 Ansvar for mangler ved det utbygde areal

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts/kjellerutbygning, herunder unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at de egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal måtte forårsake.

Den del av lofts- og kjellerutbygningen som berører fellesarealer borettslaget har vedlikeholdsansvaret for skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av bygningen overtar borettslaget den alminnelige

vedlikeholdsplikt.

8.4 Bunnledninger i kjellerareal

Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Tekniske installasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner dekkes ikke. Øvrige kostnader utover dette må utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier selv betale.

8.5 Sikringsskap

Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet eller bygningsmyndighetene om at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap, som på et senere tidspunkt kan kreves innbygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som del av felles sportsbod. Ansvaret for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til denne problemstillingen må flytte sikringsskapet eller foreta andre tiltak i de deler av anlegget borettslaget har vedlikeholdsplikten for vil kostnadene bli pålagt utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier.

8.6 Styrets godkjennelse av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret og godkjennelse av skisser. Søknaden skal være ledsaget av uttalelse fra andelseierne i samme oppgang. Styret vurderer søknaden og gir en anbefaling til generalforsamlingen. Ved vurderingen skal styret blant annet vektlegge hvorvidt et kvalifisert flertall (2/3) av andelseierne i oppgangen er positive til en utbygning, samt hvorvidt det i skissene er tatt tilstrekkelig hensyn til fellesarealer

8.7 Generalforsamlingens vedtak

Generalforsamlingen vedtar hvorvidt borettslaget godkjenner salg av areal til utbygger.

8.8 Vedtakets gyldighet

Utbygger skal innen seks måneder etter vedtak i generalforsamlingen søke Plan- og bygningsetaten om godkjennelse av byggesøknaden. I de tilfeller hvor nevnte frist ikke blir overholdt, kan utbygger søke styret om utsettelse. Vedtaket er maksimalt gyldig i 24 måneder.

8.9 Kontrakt
Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningsetaten for arbeidet kan begynnes. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes for kontrakt er undertegnet og depositum er innbetalt. Ved ferdigstillelse skal styret ved hjelp av forretningsfører, foreta en oppmåling av arealet. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Felleskostnader for det erververvede areal betales fra den første måneden etter at arealet tas i bruk (midlertidig eller endelig brukstillatelse).

8.10 Kjøpesum og fellesutgifter
Pris på kjøp av kjeller- og loftsareal justeres av styret 01.01. hvert år ihht Byggeprisindeksen. Eventuelt andre prisendringer ut over dette må godkjennes av Generalforsamlingen. Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.

Fellesutgiftene følger de gjeldende fellesutgifter pr. kvm. i borettslaget ellers.

8.11 Andre kostnader
Kostnader ved flytting av fellesrom, boder, installasjoner, etc. dekkes i sin helhet av utbygger.

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter burettslagslova og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9.3 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9.4 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen Borettslag

Saksgangen for større oppussing og ombygging er som følger:

a) Søknad/varsel sendes styret
b) Styret behandler søknad
   Ved godkjent søknad av styret: Søknad sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE), ved søkepliktige tiltak
c) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
d) Nabovarsel
e) Igangsetting bygging
f) Ferdigattest/dokumentasjon

Saksgangen for fasadeendring er som følger:

a) Søknad med skisse sendes styret
b) Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling
c) Godkjenning i Generalforsamling
d) Søknad til Plan- og bygningsetaten
e) Rammetillatelse
f) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygg
g) Kontakte styret for kontraktsignering
h) Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
i) Igangsetting bygging
j) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
k) Ferdigbefaring med borettslaget
l) Sluttoppgjør

1. Søknad/varsel til styret
Ved større prosjekter skal søknad/varsel sendes til styret i god tid. Under større prosjekter regnes bl.a. oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider og fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer).

2. Søknad Plan- og bygningsetaten (PBE)
Enkelte større prosjekter samt fasadeendringer skal søkes og godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE). Dette gjelder f.eks. ved arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle, og ved arbeid i gulv/tak/vegger der brannskiller eller bærevegger berøres. Andelseier (sammen med håndverker) undersøker om tiltaket er søknadspliktig. Alle fasadeendringer, inkl. innsetting av nye eller større vinduer, krever godkjenning og tillatelse fra Byantikvaren og PBE.

3. Varsel til naboer i oppgangen
Større oppussingsprosjekter/ombygginger skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabo-oppganger, i god tid. I tillegg skal det senest tre dager før arbeidsstart henges opp plakater i berørte oppganger med startdato og kontaktinfo til andelseier/utbygger.

4. Bruk av materialer og konstruksjoner
Jf. gjeldende tekniske forskrifter i Plan- og bygningsloven skal det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig inneklima, eller skader på bygning.

5. Nye ildsteder
Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen. Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

6. Brutte brannskiller
Ved evt. hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.

7. Brannsikringsarbeider
Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

8. Bad/våtrom
Bygging og oppussing av bad/våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers kan det oppstå fuktskader etter en tid.

Arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten (PBE). Andelseier har selv ansvar for å sjekke om tiltaket krever tillatelse fra PBE, i samarbeid med håndverker.

Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier. Fremleggelse av dokumentasjon på utførende firma sendes til styret. Stakeluke/inspeksjonsluke skal beholdes, og ved arbeid på bad oppfordres det til å etablere inspeksjonsluke hvis det ikke finnes. For prosjektering av evt. våtrom på loft anbefales det at forholdene undersøkes for å sørge for at tiltaket er forsvarlig å utføre.

9. Fasadeendringer
Ved alle typer fasadearbeid må styret kontaktes for godkjenning. Fasadeendringer, inkl. innsetting av større eller nye vinduer, krever godkjenning i generalforsamling. Alle fasadeendringer skal også godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten (PBE). Før fysiske arbeider igangsettes, skal det skrives kontrakt med styret, samt betales et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke

lagets evt. omkostninger. Se også borettslagets vedtekter pkt. 4.4. Bygningsmessige arbeider.

Fasadeendringer utføres iht. krav og retningslinjer for fasadeendringer iht. egen søknad til Byantikvaren. Ved hulltaking i tak for nye loftsvindu skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Evt. kapping og utveksling av taksperrer må beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvindu skal være likt for alle utbyggere samt godkjent av Byantikvaren. Eksisterende, vertikalt stående, originale vindu på arker tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må her oppfylles ved innsetting av nye, innvendige varevindu.

Arbeidet skal gjennomføres iht. gjeldende tekniske forskrifter og gjeldende krav fra PBE. Dersom det avdekkes feil/mangler ved utførelsen eller resultatet, eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, ligger ansvaret for utbedring hos den som til enhver tid eier den aktuelle andelen. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger, plikter utbygger eller dennes rettsetterfølger å

fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader som eventuelle feil eller mangler fasadeendringen måtte forårsake.

Dersom det i byggeperioden avdekkes feil, mangler eller soppskade på eksisterende bygningsdeler eller i bærende konstruksjoner som borettslaget er ansvarlig for å utbedre (iht. punkt 4 i vedtektene), plikter andelseier straks å melde fra til styret.

Ved ferdigstillelse i henhold til kontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer ved styret, for godkjenning av utførte arbeider. Ferdigattest sendes til styret. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent og styret har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

10. Sammenslåing av leiligheter
Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Like så må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas. Se ellers borettslagets vedtekter pkt. 7.3 Sammenslåing av leiligheter.

11. Retningslinjer rundt den praktiske gjennomføringen av arbeidene

- Transport gjennom fellesarealer og kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Håndverkere skal parkere i gaten.
- Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.
- Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.
- Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.
- Oppbevaring av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Byggeavfall eller materialer skal ikke ligge inntil husvegg, av hensyn til brannsikkerhet.
- Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall.
- Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse fra styret. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.
- Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – internett – telefon – kabel-TV eller annet, skal det varsles om minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppgangene. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnr. hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnr. til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal sendes til styret.
- Det tillates i utgangspunktet ikke oppsatt stillas på utvendig fasade. Stillas kan kun brukes hvis det ikke er mulig å utføre jobben med lift, og må klareres med styret.

Unngå å dekke til vinduer med stillas, så langt det lar seg gjøre. Lufting gjennom vinduer bør være mulig.

- Ved alt arbeid (bruk av lift, montering av stillas, transport i bakgård m.m.) skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste, og annen beplantning. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen.
- Unngå så langt det er mulig sjenerende eller støyende utvendig arbeid i de mest populære utendørs månedene (mai–august). Vis hensyn og velg løsninger som er til minst mulig sjenanse for naboene.
- Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, syriner, plen, beplantning eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.
- Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

Nye Ordensregler for Bjølsen Borettslag 2012

1. Unngå høyt støy/-lydnivå mellom klokken 20.00 og 07.00 på hverdager og mellom 22.00 og 09.00 på lørdager, Søndager og helligdager og bør støy og høyt lydnivå unngås.
   Ved større sammenkomster, oppussing o.l. som medfører ekstra støy kontakter vi naboer på forhånd.
   Dersom det skulle oppstå situasjoner der naboer mener det er grunn til å klage, tas det kontakt med vedkommende som er gjenstand for klagen før det eventuelt tas kontakt med styret.

2. Tøy som henges opp på loftet må ikke være dryppvått, da det kan oppstå vannskader.

3. Tepper o.l skal ikke ristes ut av vinduene.

4. Av hensyn til renovasjonsetaten, det generelle inntrykket av gårdene og eventuell rotteplage, skal ingenting settes utenfor søppelkassene. Alt papir og papp avfall skal flatpresses før det kastes i papirbeholderne.
   Avfall fra oppussing og utbygning skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere.
   Retningslinjer fra Oslo Ren skal overholdes vedrørende kasting av avfall.

5. Parkering er ikke tillatt på borettslagets område (det være seg i innkjørsler, gårdsrom og på plener). Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for av og pålessing.

6. Sykler settes i sykkelstativer eller i kjellere (ikke ved gjerder, stolper eller i oppganger).

7. Ting skal ikke plasseres i oppgangene.

8. Felles arealer skal kun brukes til sesongbetonet lagring som barnevogner, akebrett, sykler o.l. Lagring av bildekk, møbler, hvitevarer o.l er ikke lov.
   Dersom man for en kort periode har behov for å plassere ting på fellesarealene skal det merkes med navn og dato for fjerning. Umerkede gjenstander vil bli fjernet.

9. Porter skal holdes lukket.

10. Røyking foran inngangspartier og beboeres vinduer er ikke tillat.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.03.2025
5-0120/25	24/12666 - 10	Anita Christine Bliksvær	

Bergensgata 18 - gnr./bnr./andel nr. 222/32/6 - Festeopplysninger

Saken gjelder festeforhold mellom Bjølsen Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 21. mars 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 6 i Bergensgata 18 på gnr./bnr. 222/32.

Festeavgiften
Bjølsen Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 137 796. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert i 1. november 2021. Neste regulering vil gjelde fra 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Festekontrakten utløp 30. oktober 2021.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Avtalte bestemmelser ved overdragelse
I henhold til festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Dette begrunnes med at det er borettslaget og ikke den enkelte andelseier som har festerett.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Eventuelle andre opplysninger om eiendommen og dens rettigheter må innhentes fra:

Bjølsen Borettslag v/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom	Anita Christine Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

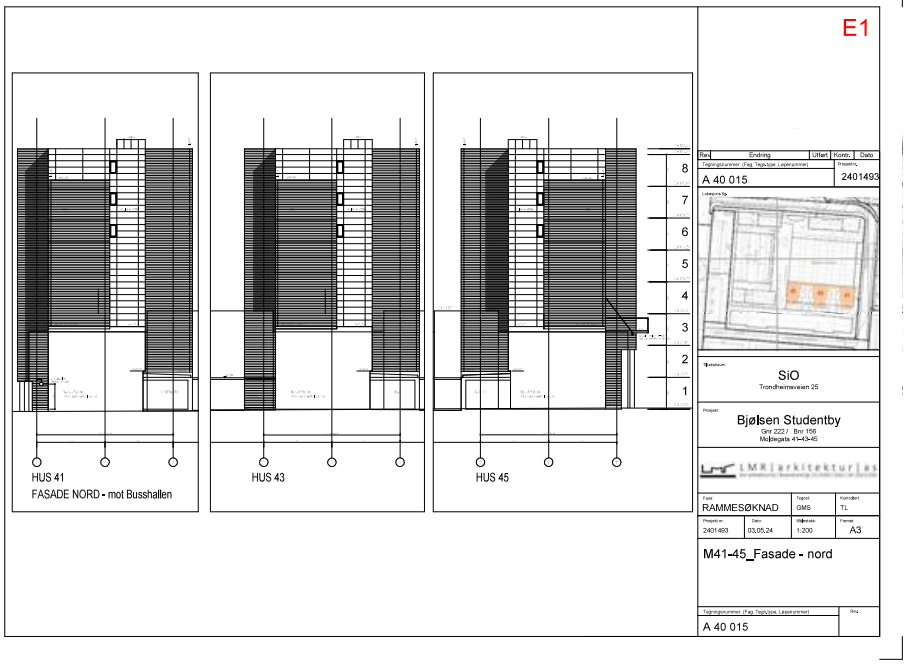
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

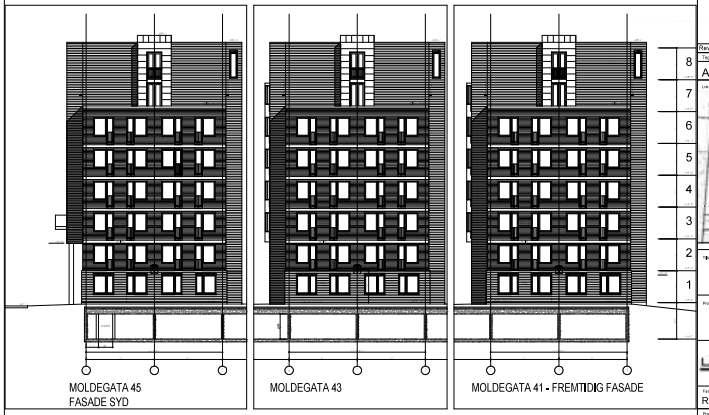
Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no


Oslo
D1
Dato: 22.04.2024
Bruker: tak
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: MOLDEGATA 41-45
Gnr/Bnr: 222/156
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
- Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
45
43
41
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
Bjølsen Studentby
Situasjonsplan
Moldegata 41-43-45
Gnr 222 / Bnr 156
A 10 005
A3


E1
HUS 41
FASADE NORD - mot Busshallen
HUS 43
HUS 45
8
7
6
5
4
3
2
1
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A 40 015
2401493
SiO
Trondheimsveien 25
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 41-43-45
RAMMESØKNAD
GMS
TL
2401493
03.05.24
1:200
A3
M41-45_Fasade - nord
A 40 015

E2



Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)				Prosjekt:
A 40 016				2401493

Lokasjons fig.



Oppdragsgiver:

SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt:

Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Brnr 156
Moldegata 41-43-45

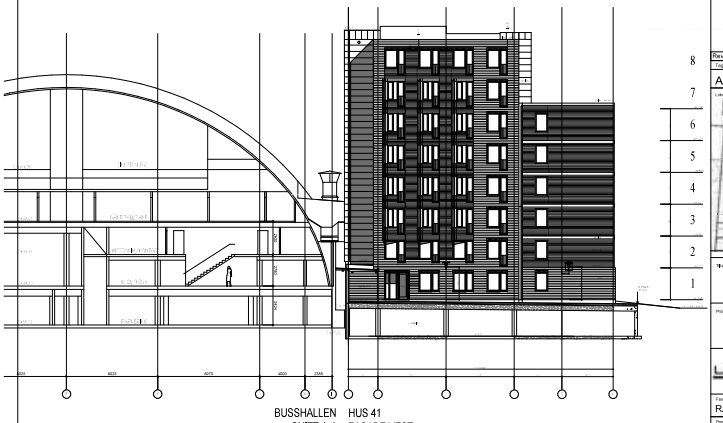
LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	05.05.24	1:200	A3

M41-45_Fasade - sør

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)	Rev.
A 40 016	

E3



Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)				Prosjekt:
A 40 017				2401493

Lokasjons fig.



Oppdragsgiver:

SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt:

Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Brnr 156
Moldegata 41-43-45

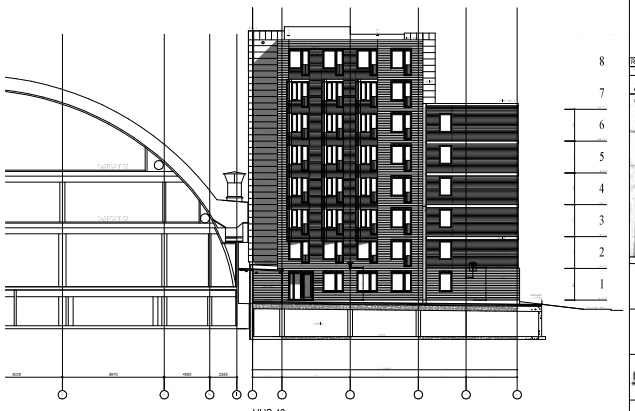
LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	06.05.24	1:200	A3

M41_Fasade - vest

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)	Rev.
A 40 017	

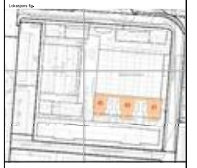
E4



HUS 43
FASADE VEST

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer)			Prosjekt nr.	
A 40 018			2401493	

Lokasjons fig.



Oppdragsgiver:
SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 41-43-45

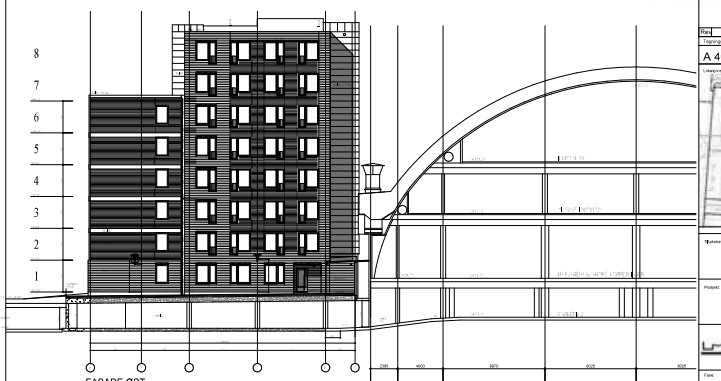
LMR | arkitektur | as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	06.05.24	1:200	A3

M43_Fasade - vest

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer)	Rev.
A 40 018	

E5

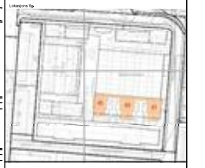


FASADE ØST
HUS 45

BUSSHALLEN
SNITT F-F (GJENNOM NEDKJØRINGSRAMPER I P-KJELLER)

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer)			Prosjekt nr.	
A 40 019			2401493	

Lokasjons fig.



Oppdragsgiver:
SiO
Trondheimsveien 25

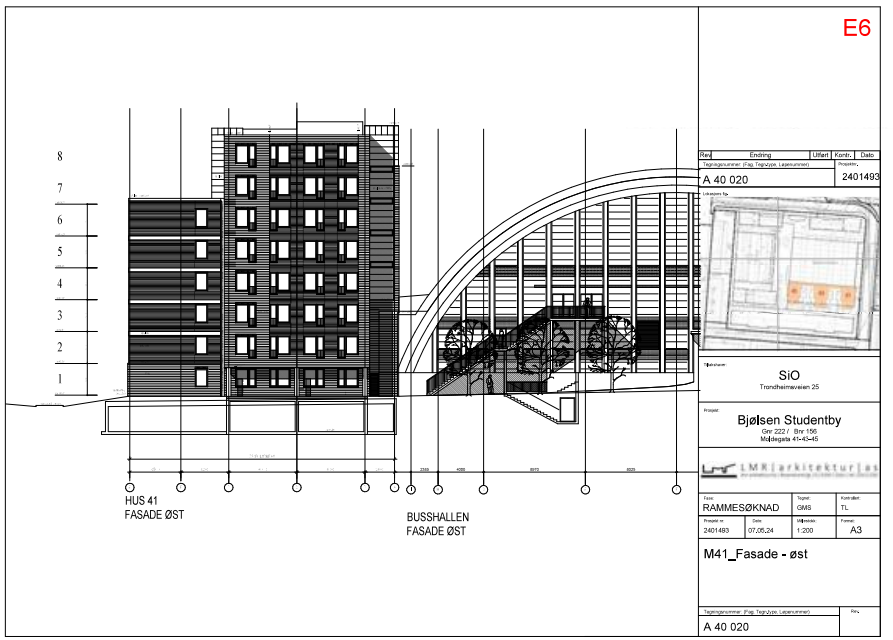
Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 41-43-45

LMR | arkitektur | as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M43_Fasade - vest Copy 1

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer)	Rev.
A 40 019	



E6

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)				Prosjekt:
A 40 020				2401493

Tiltakshaver:
SiO
Trondheimsveien 25

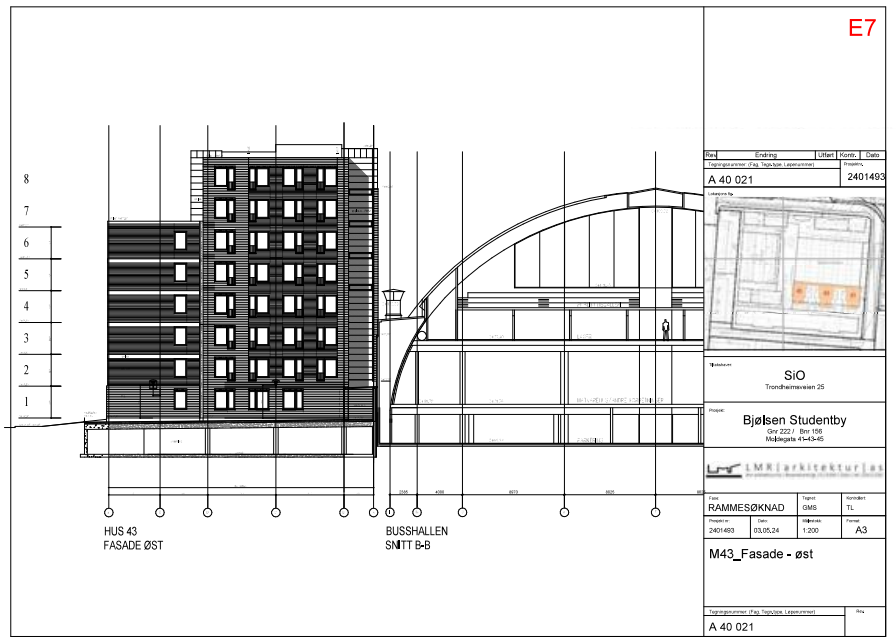
Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 41-43-45

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Format
2401493	07.05.24	1:200	A3

M41_Fasade - øst

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)	Rev.
A 40 020	



E7

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)				Prosjekt:
A 40 021				2401493

Tiltakshaver:
SiO
Trondheimsveien 25

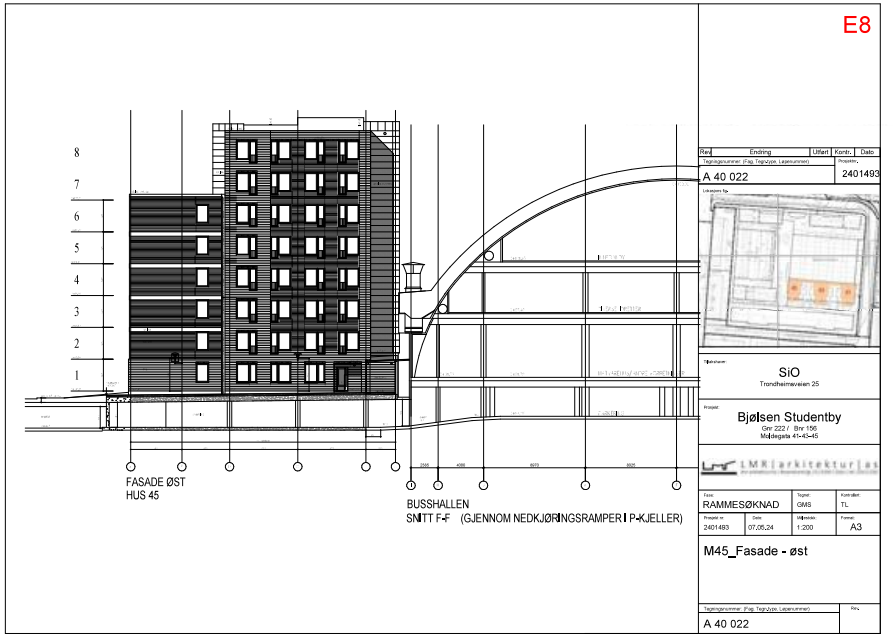
Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 41-43-45

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M43_Fasade - øst

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)	Rev.
A 40 021	



Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

08.05.2024 11:31:49 AR6144472520

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Moldegata 41-43-45, 0445 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
222	156	0	0

Eier: Flere eiere

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av Studentskipnaden i Oslo (SiO) sender vi nabovarsel vedrørende utbytting av alle glassvegger, vinduer og glassdører på Bjølsen Studentby. Dette nabovarselet gjelder Moldegata 41-43-45. Vinduene skal skiftes ut på grunn av alder og behovet for vedlikehold, og det skal ikke være noen øvrige endringer på fasadene. Størrelsen, profilene, materialene og fargene på vinduene skal være tilsvarende eksisterende, i den grad det er mulig tilpasset tekniske krav.

08.05.2024 11:31:49 AR6144472520

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-3826

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Glenn Martin Steven

E-post: gs@lmr-arkitetkur.no

Telefon: 95838736

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: LMR ARKITEKTUR AS

Organisasjonsnummer: 921760906

E-post: lmr@lmr-arkitketur.no

Postadresse: Rosenkratz' gate 15, 0160 OSLO

Nabovarselet er signert av

GLENN MARTIN STEVEN på vegne av LMR ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

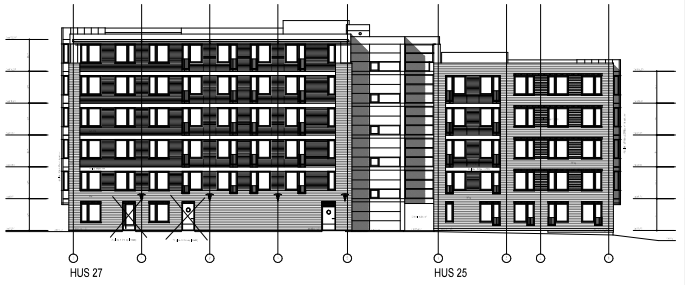
08.05.2024 11:31:49 AR614472520

08.05.2024 11:31:49 AR614472520

Filvedlegg:

D1_Moldegata 41-43-45 - Situasjonsplan.pdf
E4_Moldegata 43 - Fasade vest.pdf
E2_Moldegata 41-43-45 - Fasade sør.pdf
E3_Moldegata 41 - Fasade vest.pdf
E6_Moldegata 41 - Fasade øst.pdf
E7_Moldegata 43 - Fasade øst.pdf
E8_Moldegata 45 - Fasade øst.pdf
E5_Moldegata 45 - Fasade vest.pdf
E1_Moldegata 41-43-45 - Fasade nord.pdf

E1



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 011
Prosjekt nr.: 2401493

Lokasjons fig.:

Oppdragsgiver:
SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 25-27

LMR | arkitektur | as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M25-27_Fasade - nord

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 011
Rev.:

E2



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 012
Prosjekt nr.: 2401493

Lokasjons fig.:



Oppdragsgiver:
SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 25-27

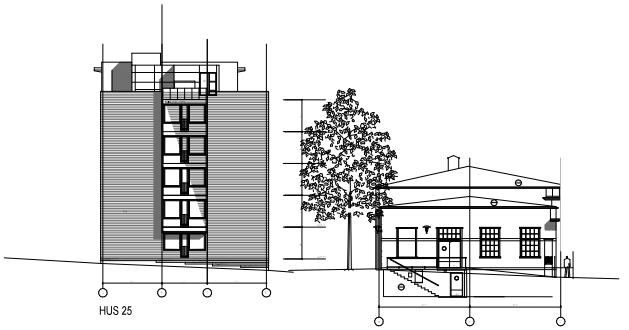
LMR | arkitektur | as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M25-27_Fasade - sør

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 012
Rev.:



E3

Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer) A 40 013

Prosjekt nr. 2401493

Tiltakshaver: SiO Trondheimsveien 25

Prosjekt: Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 25-27

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M25-27_Fasade - vest

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer) A 40 013

Rev.



E4

Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer) A 40 014

Prosjekt nr. 2401493

Tiltakshaver: SiO Trondheimsveien 25

Prosjekt: Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 25-27

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M25-27_Fasade - øst

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer) A 40 014

Rev.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

08.05.2024 11:26:21 AR614470947

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Moldegata 25-27, 0445 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
222	156	0	0

Eier: Flere eiere

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av Studentskipnaden i Oslo (SiO) sender vi nabovarsel vedrørende utbytting av alle glassvegger, vinduer og glassdører på Bjølsen Studentby. Dette nabovarselet gjelder Moldegata 25-27. Vinduene skal skiftes ut på grunn av alder og behovet for vedlikehold, og det skal ikke være noen øvrige endringer på fasadene. Størrelsen, profilene, materialene og fargene på vinduene skal være tilsvarende eksisterende, i den grad det er mulig tilpasset tekniske krav.

08.05.2024 11:26:21 AR614470947

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

08.05.2024 11:26:21 AR614470947

Navn på plan: S-3826

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Glenn Martin Steven

E-post: gs@lmr-arkitektur.no

Telefon: 95838736

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: LMR ARKITEKTUR AS

Organisasjonsnummer: 921760906

E-post: lmr@lmr-arkitektur.no

Postadresse: Rosenkratz' gate 15, 0160 OSLO

Nabovarselet er signert av

GLENN MARTIN STEVEN på vegne av LMR ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

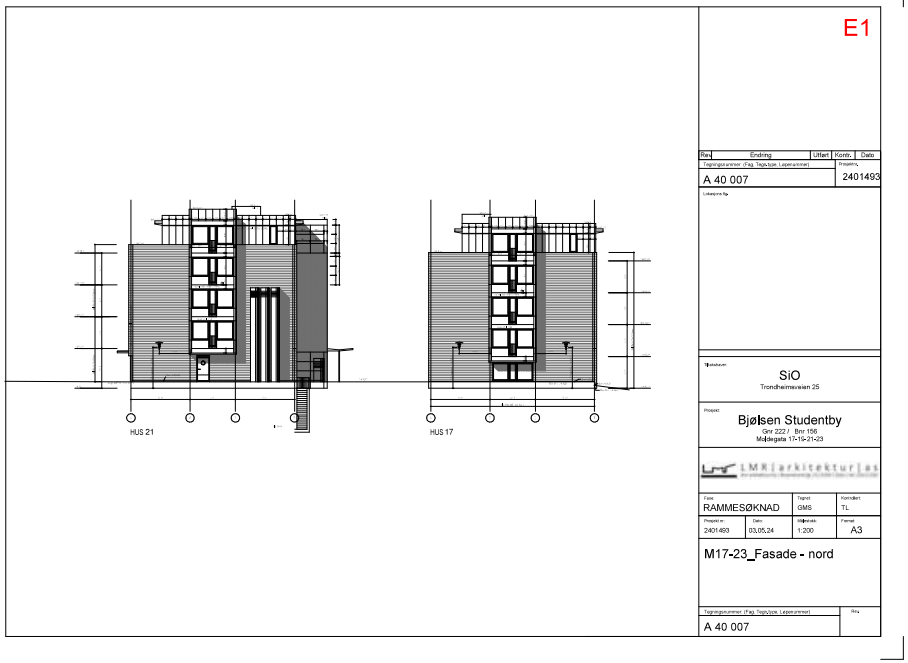
08.05.2024 11:26:21 AR614470947

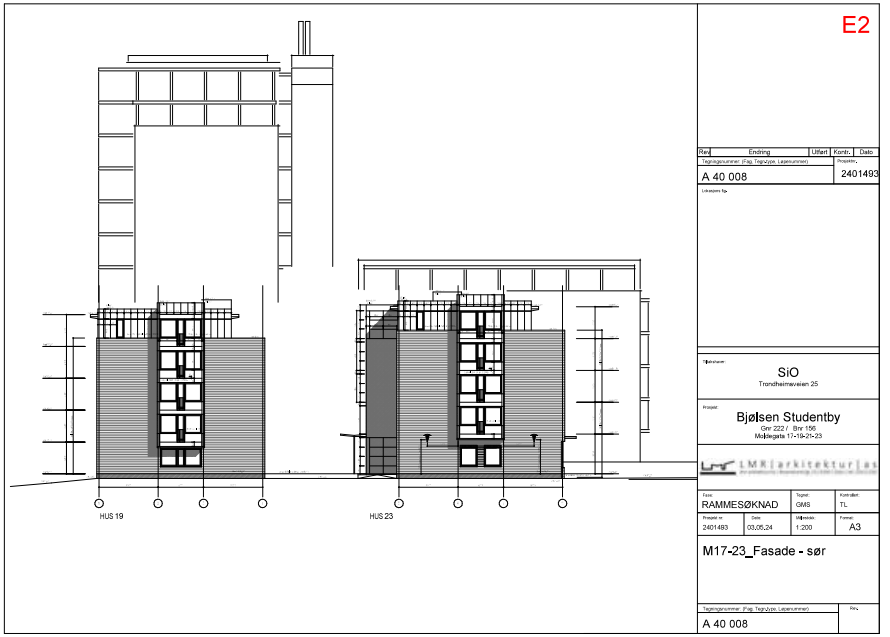
Filvedlegg:

Situasjonskart_Moldegata 25-27.pdf
E1_Moldegata 25-27 - Fasade nord.pdf
E4_Moldegata 25-27 - Fasade øst.pdf
E3_Moldegata 25-27 - Fasade vest.pdf
E2_Moldegata 25-27 - Fasade sør.pdf




D1
Oslo
Dato: 22.04.2024
Bruker: tbt
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: MOLDEGATA 17-23
Grnr/Bnr: 222/156
PlottID/Best.nr: 320529/ 86489451
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
- Kartet er sammenstilt for: Byggesak
17
21
19
23
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
Bjølsen Studentby
Situasjonsplan
Moldegata 17-19-21-23
Grv 222 / Bnr 156
A 10 003
A3


E1
HUS 21
HUS 17
SiO
Trondheimsveien 25
Bjølsen Studentby
Grv 222 / Bnr 156
Moldegata 17-19-21-23
RAMMESØKNAD
GMS
TL
2401493
03.05.24
1:200
A3
M17-23_Fasade - nord
A 40 007
2401493
A 40 007



E2

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 008
Prosjekt nr.: 2401493

Tiltakshaver: SiO
Trondheimsveien 25

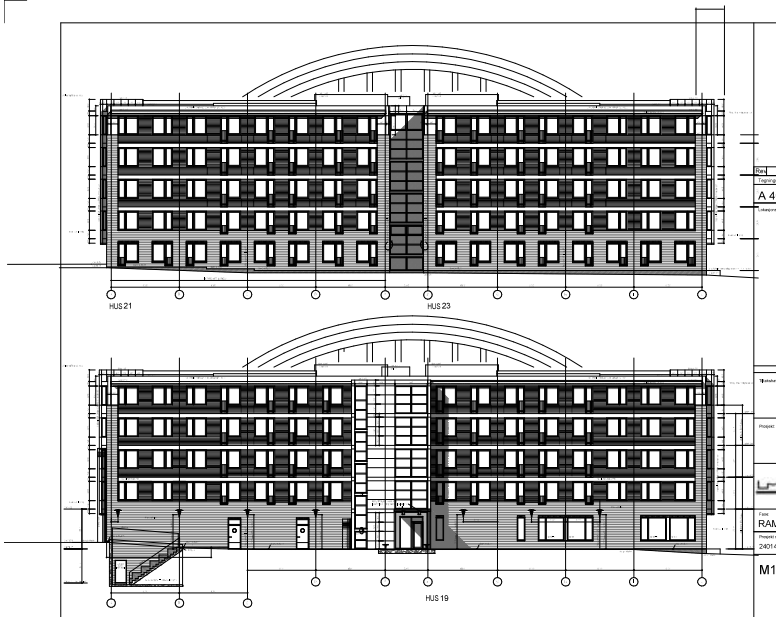
Prosjekt: Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Brnr 156
Møllegata 17-19-21-23

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M17-23_Fasade - sør

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 008
Rev.:



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 009
Prosjekt nr.: 2401493

Tiltakshaver: SiO
Trondheimsveien 25

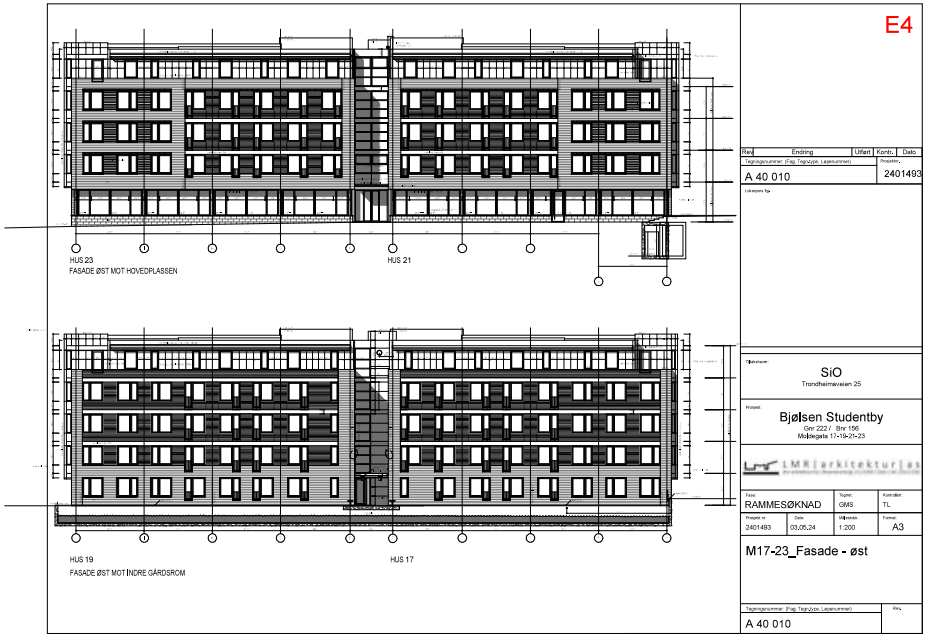
Prosjekt: Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Brnr 156
Møllegata 17-19-21-23

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M17-23_Fasade - vest

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 009
Rev.:



08.05.2024 11:21:31 AR614469514

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

08.05.2024 11:21:31 AR614469514

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Moldegata 17-19-21-23, 0445 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
222	156	0	0

Eier: Flere eiere

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av Studentskipnaden i Oslo (SiO) sender vi nabovarsel vedrørende utbytting av alle glassvegger, vinduer og glassdører på Bjølsen Studentby. Dette nabovarselet gjelder Moldegata 17-19-21-23. Vinduene skal skiftes ut på grunn av alder og behovet for vedlikehold, og det skal ikke være noen øvrige endringer på fasadene. Størrelsen, profilene, materialene og fargene på vinduene skal være tilsvarende eksisterende, i den grad det er mulig tilpasset tekniske krav.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-3826

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Glenn Martin Steven
E-post: gs@lmr-arkitektur.no
Telefon: 95838736

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: LMR ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 921760906
E-post: lmr@lmr-arkitektur.no
Postadresse: Rosenkratzgate 15, 0160 OSLO

Nabovarselet er signert av

GLENN MARTIN STEVEN på vegne av LMR ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.05.2024 11:21:31 AR61446951 4

08.05.2024 11:21:31 AR61446951 4

Filvedlegg:

D1_Moldegata 17-19-21-23 - Situasjonsplan.pdf
E1_Moldegata 17-19-21-23 - Fasade nord.pdf
E2_Moldegata 17-19-21-23 - Fasade sør.pdf
E3_Moldegata 17-19-21-23 - Fasade vest.pdf
E4_Moldegata 17-19-21-23 - Fasade øst.pdf





E1

Rev | Endring | Utført | Kontr. | Dato

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 004

Prosjektnr.: 2401493

Tiltakshaver: SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt: Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 9-15

LMR | arkitektur | as

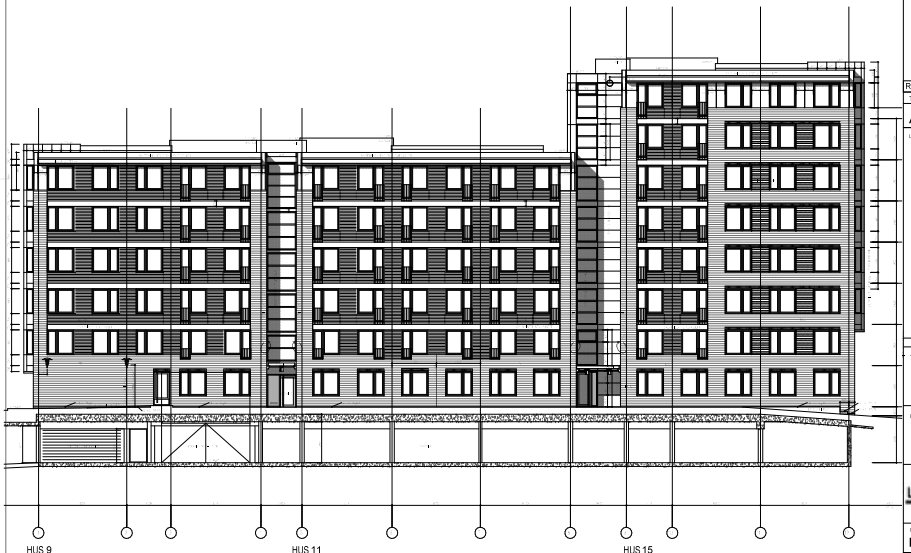
Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL

Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M9-15_Fasade - nord

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 004 | Rev.:

E2



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)
A 40 005

Prosjektnr.
2401493

Lokasjons fg.

Tiltakshaver:
SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 9-15

LMR | arkitektur | as

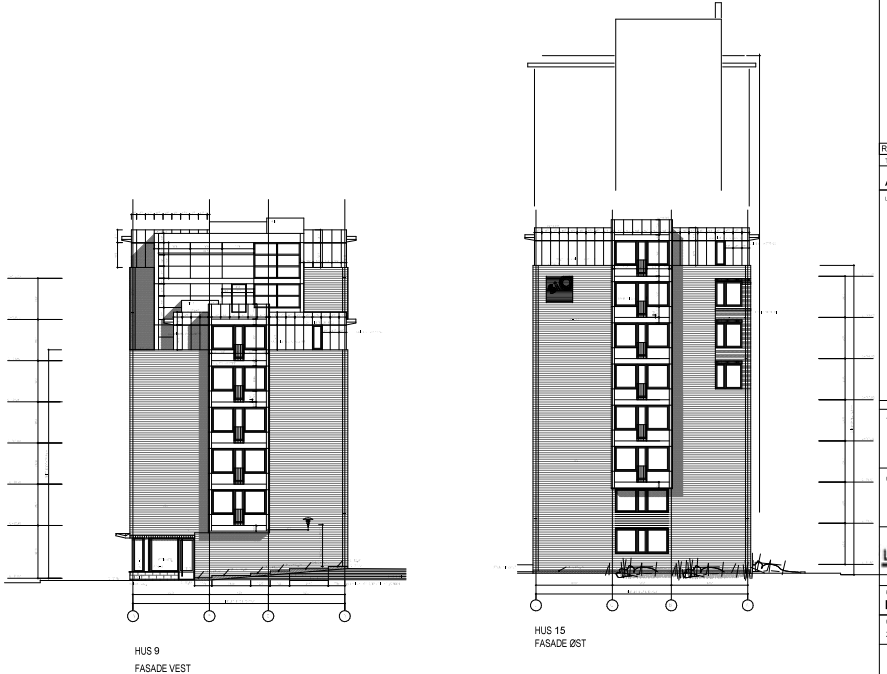
Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL

Prosjekt nr	Dato:	Målestokk:	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M9-15_Fasade - sør

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer) | Rev.
A 40 005

E3



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer)
A 40 006

Prosjektnr.
2401493

Lokasjons fg.

Tiltakshaver:
SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt:
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Moldegata 9-15

LMR | arkitektur | as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL

Prosjekt nr	Dato:	Målestokk:	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

M9-15_Fasade - vest og øst

Tegningsnummer: (Fag, Tegn.type, Løpenummer) | Rev.
A 40 006

08.05.2024 11:14:50 AR614467492

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Moldegata 9-11-15, 0445 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
222	156	0	0

Eier: Flere eiere

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av Studentskipnaden i Oslo (SiO) sender vi nabovarsel vedrørende utbytting av alle glassvegger, vinduer og glassdører på Bjølsen Studentby. Dette nabovarselet gjelder Moldegata 9-11-15. Vinduene skal skiftes ut på grunn av alder og behovet for vedlikehold, og det skal ikke være noen øvrige endringer på fasadene. Størrelsen, profilene, materialene og fargene på vinduene skal være tilsvarende eksisterende, i den grad det er mulig tilpasset tekniske krav.

08.05.2024 11:14:50 AR614467492

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

08.05.2024 11:14:50 AR614467492

Navn på plan: S-3826

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Glenn Martin Steven

E-post: gs@lmr-arkitektur.no

Telefon: 95838736

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: LMR ARKITEKTUR AS

Organisasjonsnummer: 921760906

E-post: lmr@lmr-arkitektur.no

Postadresse: Rosenkratzgate 15, 0160 OSLO

Nabovarselet er signert av

GLENN MARTIN STEVEN på vegne av LMR ARKITEKTUR AS

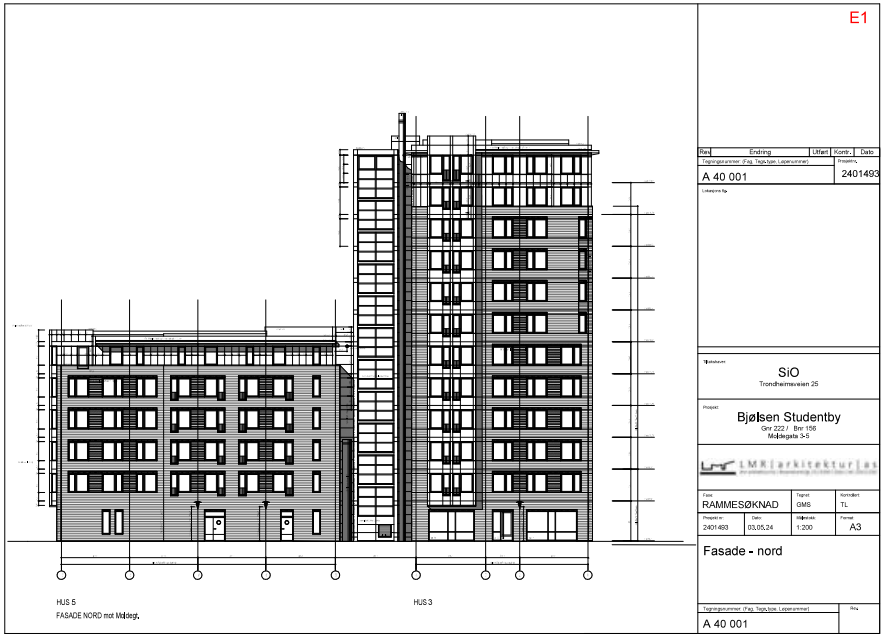
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

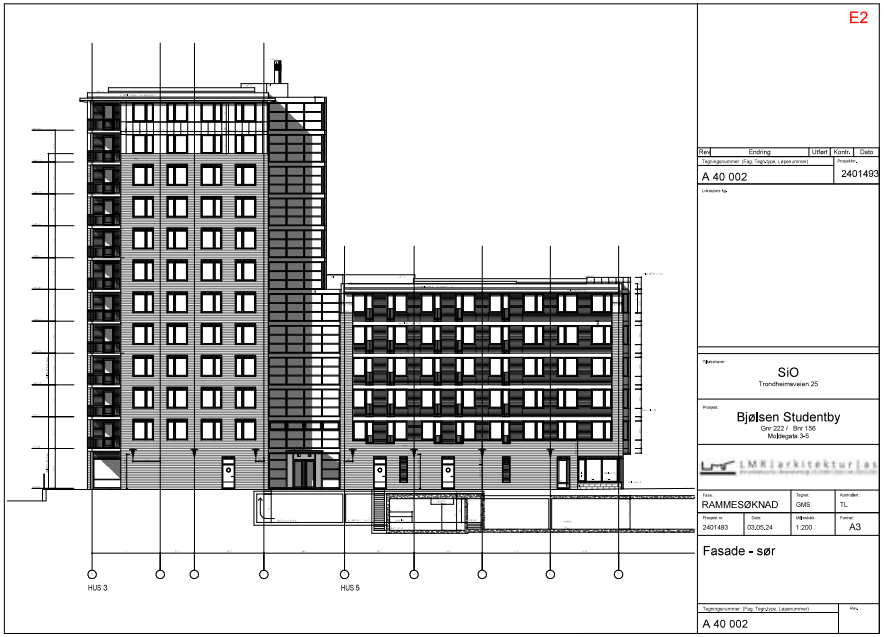
08.05.2024 11:14:50 AR614467492

Filvedlegg:

D1_Moldegata 9-11-15 - Situasjonsplan.pdf
E3_Moldegata 9-11-15 - Fasade vest og øst.pdf
E1_Moldegata 9-11-15 - Fasade nord.pdf
E2_Moldegata 9-11-15 - Fasade sør.pdf


Oslo
D1
Dato: 22.04.2024
Bruker: tlm
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanse
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Dengrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: MOLDEGATA 3-5
Gnr/Bnr: 222/156
Plott.Utlånt.nr: 3205/2/0 86489451
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
- Kartet er sammensilt for:
Byggesak
Bjølsenhallen
Bjølsenhallen
Bjølsen Studentby
Situasjonsplan
Møldegata 3-5
Gnr 222 / Bnr 156
A 10 001
A3
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato


E1
HUS 5
HUS 3
FASADE NORD mot Møldegt.
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A 40 001
2401493
SiO
Trondheimsveien 25
Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Møldegata 3-5
RAMMESØKNAD
GMS
TL
2401493
03.05.24
1:200
A3
Fasade - nord
A 40 001



E2

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 002
Prosjekt nr.: 2401493

Tiltakshaver: SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt: Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Møldegata 3-5

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

Fasade - sør

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 002
Rev.:



E3

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 003
Prosjekt nr.: 2401493

Tiltakshaver: SiO
Trondheimsveien 25

Prosjekt: Bjølsen Studentby
Gnr 222 / Bnr 156
Møldegata 3-5

LMR arkitektur as

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	GMS	TL
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
2401493	03.05.24	1:200	A3

Fasade - vest og øst

Tegningsnummer (Fag, Tegn.type, Løpenummer): A 40 003
Rev.:

08.05.2024 11:10:50 AR614466293

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Moldegata 3-5, 0445 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
222	156	0	0

Eier: Flere eiere

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av Studentskipnaden i Oslo (SiO) sender vi nabovarsel vedrørende utbytting av alle glassvegger, vinduer og glassdører på Bjølsen Studentby. Dette nabovarselet gjelder Moldegata 3-5. Vinduene skal skiftes ut på grunn av alder og behovet for vedlikehold, og det skal ikke være noen øvrige endringer på fasadene. Størrelsen, profilene, materialene og fargene på vinduene skal være tilsvarende eksisterende, i den grad det er mulig tilpasset tekniske krav.

08.05.2024 11:10:50 AR614466293

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

08.05.2024 11:10:50 AR614466293

Navn på plan: S-3826

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Glenn Martin Steven

E-post: gs@lmr-arkitektur.no

Telefon: 95838736

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: LMR ARKITEKTUR AS

Organisasjonsnummer: 921760906

E-post: lmr@lmr-arkitektur.no

Postadresse: Rosenkratzgate 15, 0160 OSLO

Nabovarselet er signert av

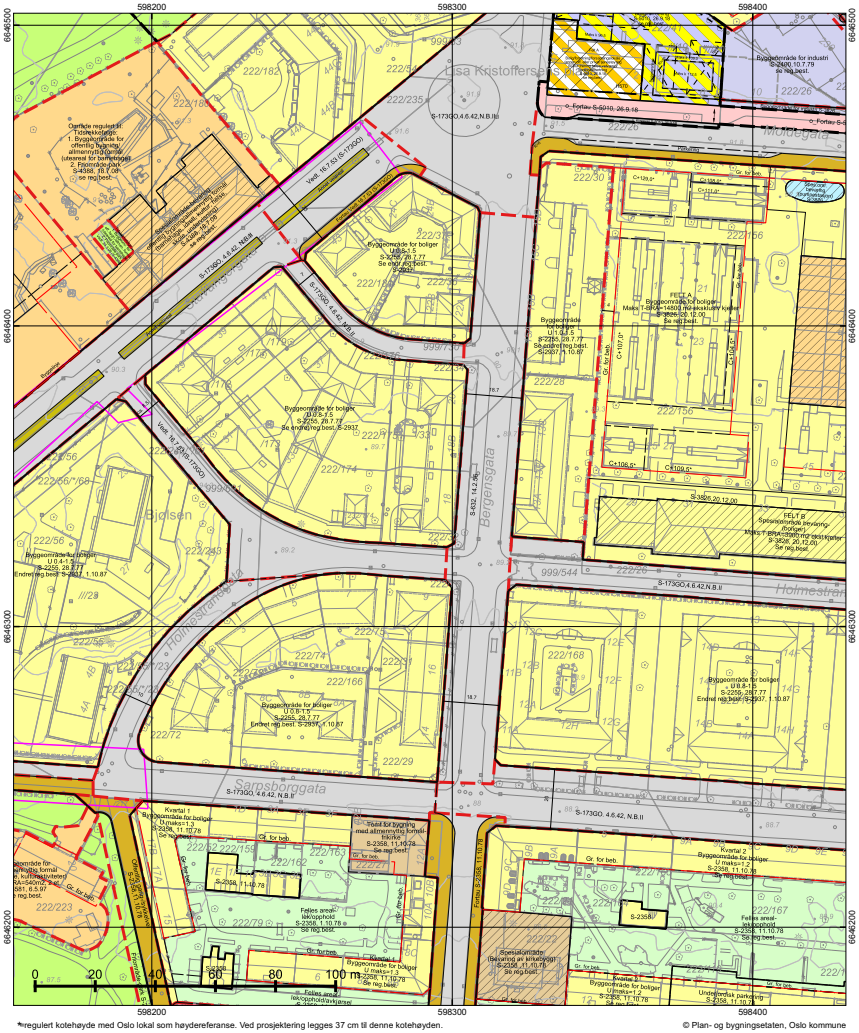
GLENN MARTIN STEVEN på vegne av LMR ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.05.2024 11:10:50 AR614466293

Filvedlegg:

D1_Moldegata 3-5 -Situasjonskart.pdf
E1_Moldegata 3-5 - Fasade nord.pdf
E3_Moldegata 3-5 - Fasade vest og øst.pdf
E2_Moldegata 3-5 - Fasade sør.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327951/ 86507830
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BERGENSGATA 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/32

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

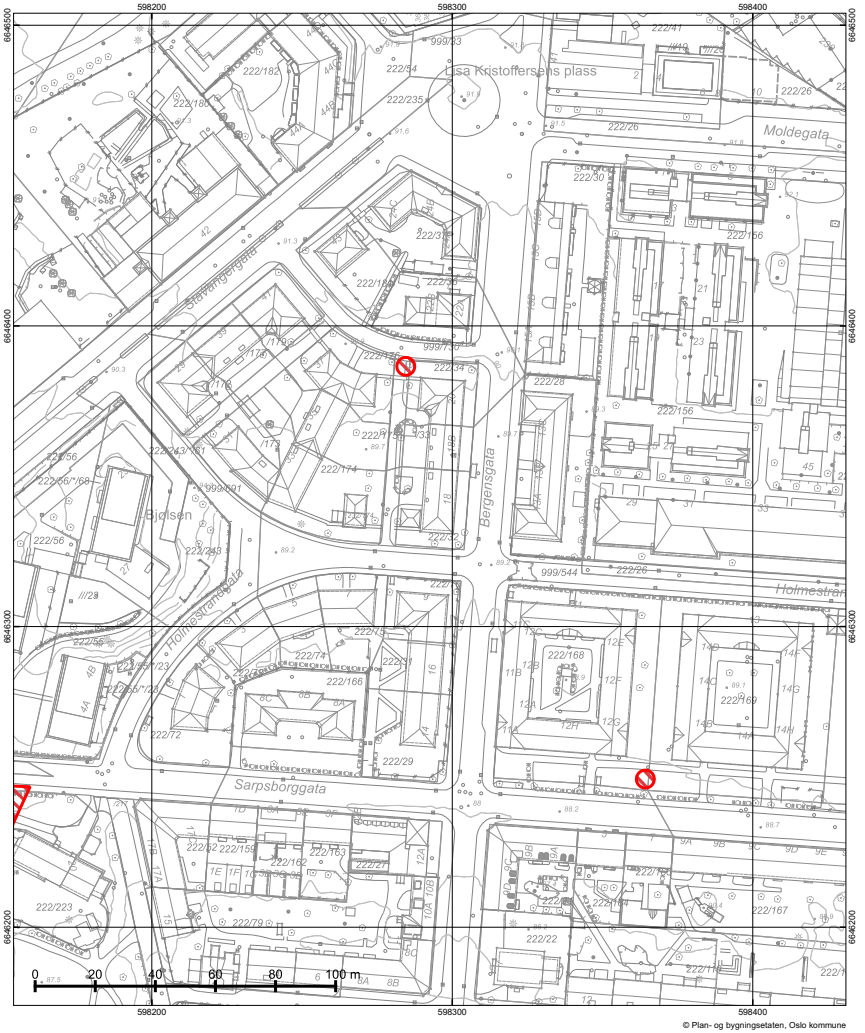
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

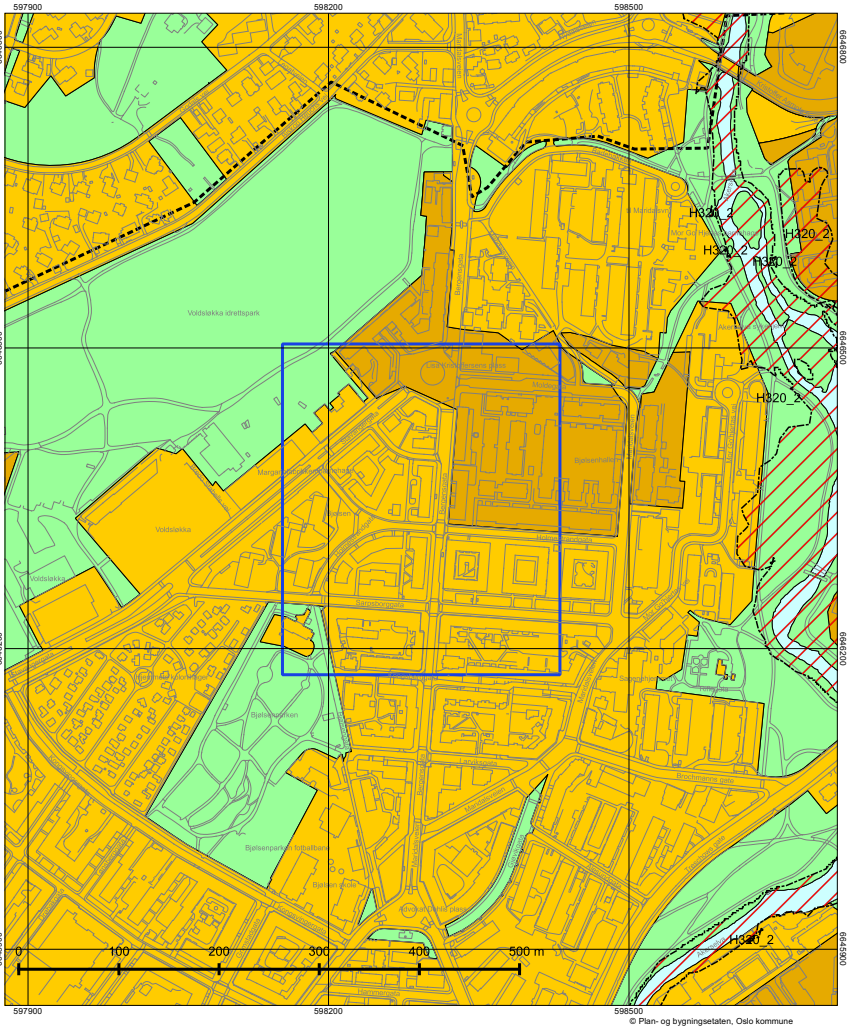
Dato: 18.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327951/ 86507830
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BERGENSGATA 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/32

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327951/86507830
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-632

Regulering av Maridalsvegen og tilstøtende gater i krysset med Grefsen-Bestumbanen m.v.
samt Bergensgate fra Sarpsborggsgate til Maridalsvegen

S-632 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.02.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601513
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Bergensgaten 18 B.	68/2479	1
Arbeidets art: Innredn. av dusjbad.	Innlevert: 4/9-68	
Bygningens art:		
Byggherre: Björn Grödtlien, Bergensgt. 18 B, Oslo 4.		
Byggemelder: -"- -"-		

Dato: 16. september 1968. IS/LH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenpart av helserådets uttalelse datert 10/9-68.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. I. Sundve

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III *20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av dusjbad.

Arbeidssted	Mstr.nr.	Jnr.
Bergensgt.18b		68/2479

Byggherre: Björn Grödlien, Bergensgt.18b, Oslo 4.

Ansvarshavende:

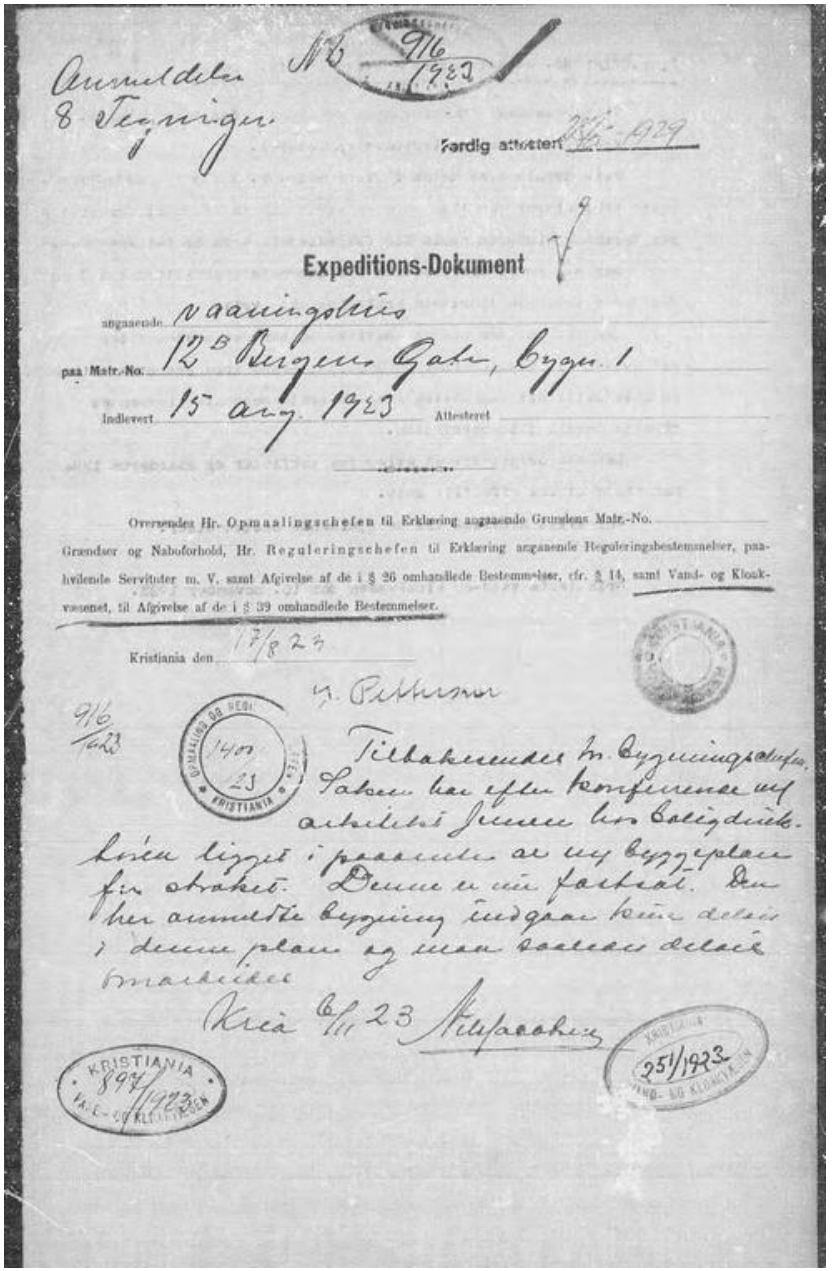
KR/SP

Dato: 20.oktober 1971

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt op arbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Anmeldelse
& Tegninger

№ 916
1923

Færdig attesteret 25/5-1923

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 12b Bergens Gate, Bygn. 1

Indleveret 15 aug. 1923 Attesteret

Overgaaes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17/8 23

H. Pettersen

9/6
1923

OPMAALINGS OG REGU... 1403 23 KRISTIANIA

Tilbakesendes fr. Byggningsrådet.
Saken har ikke kommet mig
ubekjendt. Huset hvis Beliggenhet
kræn ligger i grænsen av min byggeplass
fra straket. Denne er min fortrinn. Den
her anmeldte bygning indgaar kun delvis
i denne plass og maa saaledes delvis
fraskrives

Kria 6/11 23 Stiftsgaarden

KRISTIANIA 897 1923 VAN... OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA 25/1 1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

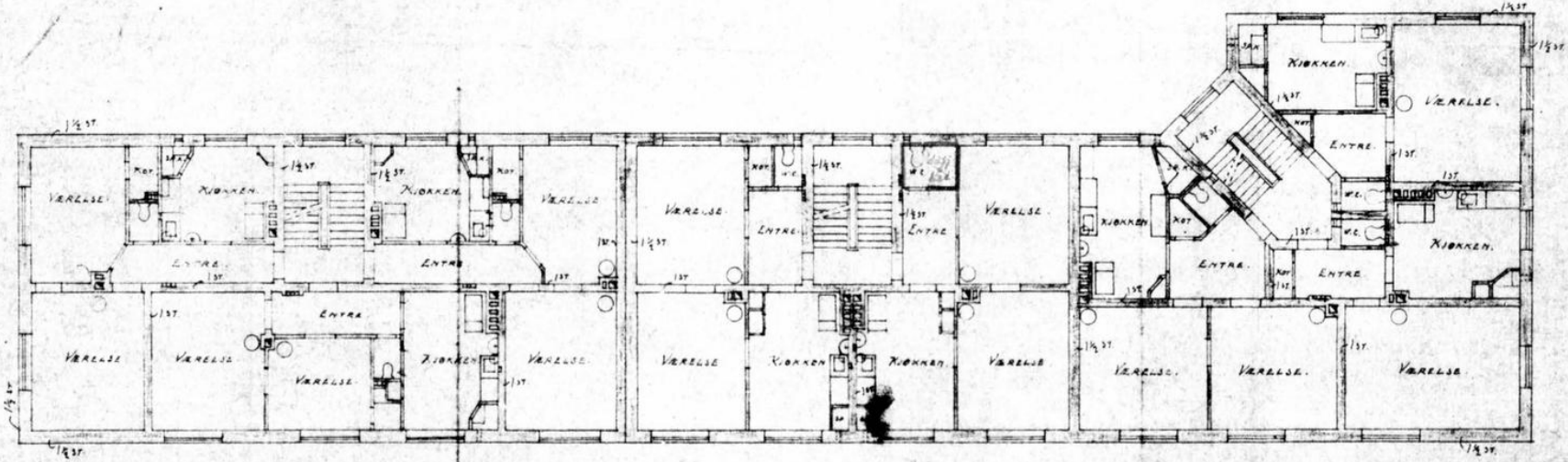
29/1 24

BERGENSGATEN 28. BYGNING 1.

PLAN AV 2DEN OG ~~3DIE~~ ETAGE.

MAALESTOK 1:100.





PLAN AV 2DEN OG ~~3DIE~~ ETAGE.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 5-0120/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensgata 18 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no