NORDVIK

Stavangergata 29

1 soverom | 43 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stavangergata 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat, lys og klassisk hjørneleilighet med peis | Separat kontor | Oppusset 2020 | Vender mot rolig, frodig gårdsrom

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 430 615,-**
Fellesgjeld	**129 525,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 636,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1926**
Eierform	**Andel**

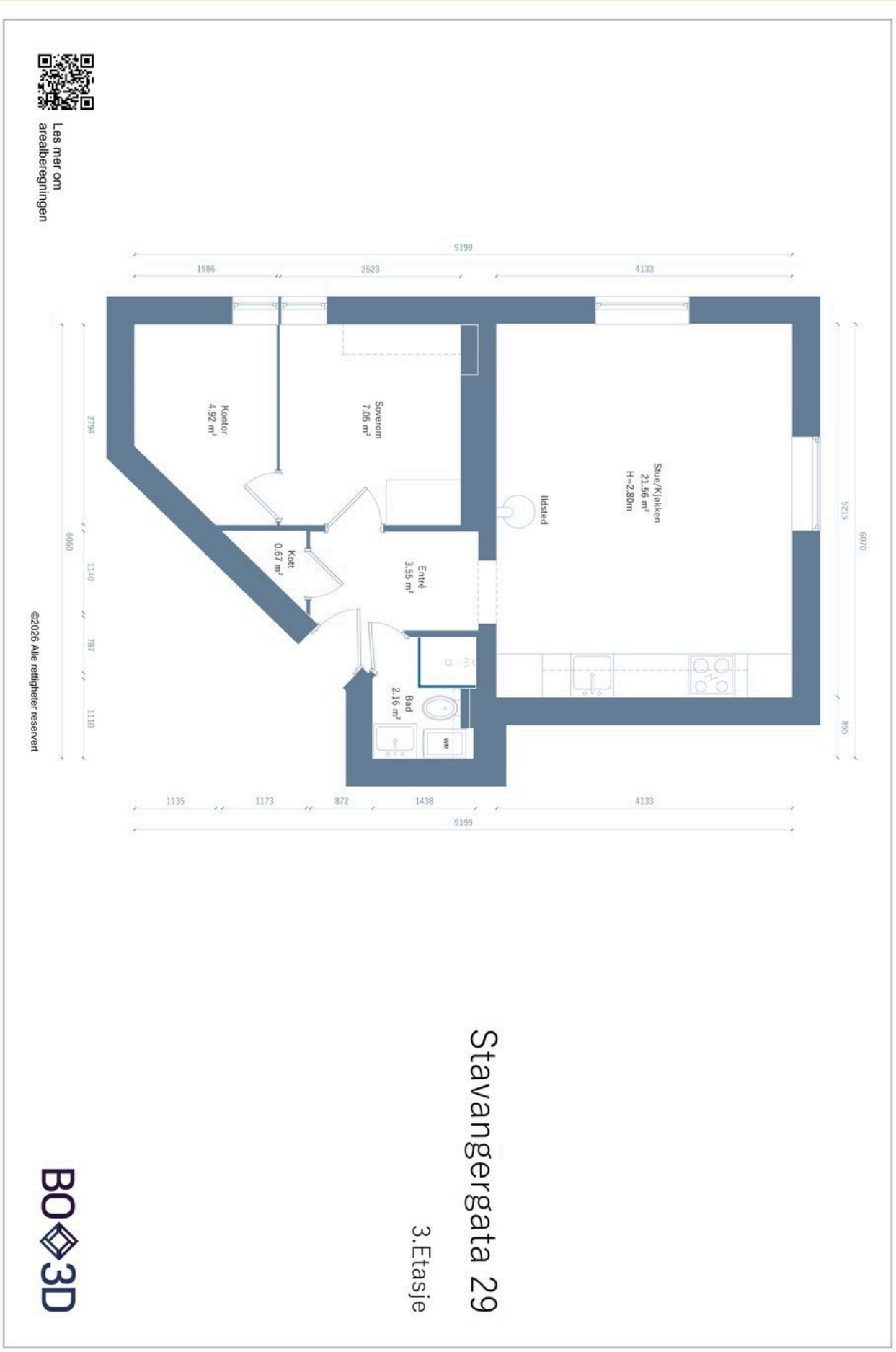
Kort fortalt

Sjarmerende og klassisk hjørneleilighet på Bjølsen, moderne oppusset i 2020! Her får du et lyst og elegant hjem med generøs takhøyde, originale tregulv og store vinduer som gir herlig naturlig lys. Leiligheten har en svært god og praktisk planløsning som utnytter plassen maksimalt.

Høydepunkter ved boligen:
Moderne standard: Gjennomgående oppusset i 2020, inkludert lekkert bad og kjøkken
Ekstra rom: Eget separat kontor, perfekt for hjemmekontor
Klassisk sjarm: Vakre tregulv, dype vinduskarmer og lun peisovn i stuen
Idyllisk beliggenhet: Vender i sin helhet mot rolig gate og et frodig, skjermet gårdsrom.
Lagring: God lagringsplass i to eksterne boder.
Borettslaget: Veldrevet og barnevennlig med fantastiske, grønne bakgårder

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm


























IMAGERY











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0431/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stavangergata 29, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 172 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Bjølsen Borettslag, org.nr. 954489434

Selger
Oliver Segula Lovrenski

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
129 525,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 429 525,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 430 615,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 440 115,- (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
1926

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, kott, bad, kontor, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 43 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4,9 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3,3 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,8 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Innhold
Leiligheten inneholder entré, kott, bad, soverom, kontor, kjøkken og stue.
I tillegg disponerer boligen 2 boder, en på loftet og en i kjelleren.

Standard
Velkommen inn i en sjarmerende og lys hjørneleilighet i 3. etasje, med en optimal og arealeffektiv planløsning. Inne blir du møtt av en innbydende entré med et praktisk kott som gir god lagringsplass i hverdagen. De originale tregulvene ble slipt, lakkert og hvitpigmentert i 2020, og strekker seg vakkert innover i leiligheten. Du får umiddelbart et solid førsteinntrykk i et hjem preget av klassiske detaljer, store vindusflater og en meget generøs takhøyde på ca. 2,8 meter.

Fra gangen har du enkel adkomst til boligens soverom, baderom, kontor og den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

Soverommet fremstår som et lunt og hyggelig rom hvor

det er enkelt å finne roen når mørket senker seg. Siden leiligheten har en flott ende- og hjørnebeliggenhet, drar boligen nytte av fine lysforhold. Soverommet er utstyrt med en god garderobeløsning, og det er plass til en dobbeltseng og tilhørende møblement. Kontoret med adkosmt fra soverommet er malt i en moderne fargetone og har god skapplass. Rommet fungerer optimalt som et dedikert hjemmekontor, gjesterom eller tilpasset ditt spesifikke behov.

Det delikate badet ble oppusset i 2020 og har flislagte overflater med elektrisk gulvvarme og downlights med dimmer i himlingen. Badet består av et elegant veggmontert toalett, dusjhjørne med praktiske svingbare glassdører, regnfallsdusj og servantskap med skuffer. Her finner du også opplegg for vaskemaskin, og en elektrisk styrt vifte sørger for mekanisk avtrekk ut av rommet.

Stuen er lys, luftig og preget av en herlig romfølelse takket være de store vindusflatene med dype karmer. Planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe, TV-møbel og et hyggelig spisebord. I stuen finner du også en moderne peisovn fra 2020 som gir god varme og skaper en lun, elegant atmosfære på kjøligere kvelder.

Kjøkkenet fremstår som moderne, stilrent og gjennomført etter å ha blitt fornyet i 2020. Innredningen har slette, lyse fronter som gir en god helhetsløsning. Det er rikelig med skap- og oppbevaringsplass under og over den laminerte benkeplaten, som også har integrert belysning. Innredningen er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et flunkende nytt kombinert kjøle- og fryseskap fra 2026. Det er dessuten montert både komfyrvakt og waterguard.

Bjølsen borettslags har tre fantastiske og frodige bakgårder. Her finner du felles bålpanne, griller, benker, bord og en paviljong. Gårdsrommet blir en fantastisk, skjermet oase i vår- og sommerhalvåret for hyggelige stunder med naboer, familie og venner.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brannklassifisert entrédør (B30)
Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 2018
Ildsted: Moderne peisovn installert i 2020, tilknyttet rehabilitert pipeløp med stålrør
Overflater: Originale tregulv (slipt/hvitpigmentert i 2020), fliser på bad, malte vegger og himlinger
Lagring: Meget gode oppbevaringsmuligheter internt, samt én kjellerbod (ca. 7 m²) og én loftsbod (ca. 5 m²)
Elektrisk anlegg: Fornyet i 2020 av Grønnstrøm AS. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kott. Samsvarserklæring foreligger.

Parkering
Det er beboerparkering i området
Priser for beboerparkering i sonen:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped : 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble i 2020 vesentlig oppusset.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2.9.26 ble en karm/list på baderomsdøra tatt av, det ble sprøytet sanitetssilikon inn og karmen/listen ble spikret på igjen.

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Flere av veggene er blitt malt september 2026 i forberedelse til salg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ved cirka tre tilfeller hvor sluket har vært tett av skitt har det blitt liggende vann på baderomsgulvet etter dusj som har rent gjennom formodentlig trekonstruksjonen i baderomsdøra ved gulvet og ut på gangen. Det har ikke vært store mengder vann og ikke mange ganger. Problemet blir i utgangspunktet løst av å jevnlig rense sluket så vann ikke blir liggende på gulvet, og det er også gjort tiltak med silikon som nevnt i svar på tidligere spørsmål.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det er skallet av maling ti-tjue cm på to hjørner nederst på utsiden av ett vindu. Dette er rapportert til borettslag i august 2026, og de skulle ta det opp seg i mellom og ta det derfra.

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

Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Aldri opplevd noe særlig. Strømmen gikk kanskje én gang. Husker ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Aldri opplevd noe feil med gulv eller vegger e.l

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Jeg har aldri opplevd noe. Det var tett vask en gang, da tok jeg i plumbo og det ordna seg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg regner med at det er oppgitt av tidligere eier i den salgsprosessen, men vet ikke.

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
Eventuell kommentar: Jeg har ikke opplevd det - heller motsatt. Mye hyggelige folk i nabolaget.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er en koselig leilighet med fin, sosial bakgård og store, lyse vinduer.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Valmtak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen punkter

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

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.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 856 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 636,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Renter og avdrag kr 289,-
Dugnadsbidrag kr 129,-
Vedlikeholdstillegg kr 34,-
Renter og avdrag kr 543,-
Renter og avdrag kr 154,-
Felleskostnader kr 1 913,-
Trappevasktillegg kr 139,-
Kabel-TV-avgift og bredbånd kr 435,-

I posten felleskostnader dekkes felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, honorarer, etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 179 949,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 719 797,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Det ble på årsmøtet vedtatt å bytte til Globalconnect med etablering og leveranse av fiberløsninger fra 1. april 2027 med en varighet på seks år.

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

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.

Det er ikke sendt ut innkalling til årsmøte 2026 per dags dato.

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
A/l Oslo Og Omegn Boligforvaltning

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget, men Oslo Kommune skal godkjenne overdragelsen.

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. OBF har fullmakt til å godkjenne ny andelseier.

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 129 525,-pr. 25.08.2026

Lånenummer: 94927029701, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 25.08.2026: 13 292 599
Andel av saldo: 85 349
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.10.2048)

Lånenummer: 94927046142, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.08.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 25.08.2026: 6 880 115
Andel av saldo: 44 176
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2047)

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 45 059,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2025 viser et årsresultat på 1 304 256 kroner
Budsjett for 2026 har et forventet årsresultat på 428 093 kroner

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. Det gjennomføres dugnad tre ganger i året, hvor man skal delta minst to av gangene.

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: 494 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 137 796,- pr. år
Festetid: Oslo kommune er bortfester

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.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan reguleres hvert 10år ihht. konsumprisindeks. Sist regulering var i 2021.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger godt til med kort vei til parker, idrettsbaner, treningstilbud, forretninger, matbutikker, cafeer og svært gode kollektivforbindelser med buss i umiddelbar nærhet. Gode matbutikker finner du rett ved, noe som er svært praktisk etter travle dager på jobb/skole og i helgene.

Matbutikker og restauranter i nærheten:
Kiwi og REMA 1000 rett ved og Meny finner du i Bjølsenhallen rett bortenfor med flere tilbud av forretninger. To søndagsåpen Joker finner du i nærheten, samt Norð bakeri, Bjølsen sushi, Pizza Pancetta, Mat & Mer osv.

Parker og turmuligheter i nærheten:
Voldsløkka park ligger rett ved, og Bjølsenparken ligger også i nærheten. Kort vei til Akerselven, som fører deg nedover mot sentrum, eller oppover retning Nydalen med Handelshøyskolen BI, Storo kjøpesenter, Torgbygget i Nydalen eller Maridalsvannet. Her kan man nyte tilværelsen med lyden fra elven og de grønne omgivelsene. Dette gjør turen betraktelig mer givende ute på jogge- eller gåturene. På Voldsløkka er det gratis tennisbaner, Volleyballbaner, fotballbaner, skøyteanlegg med kunstis om vinteren, Oslo skatehall med sitt flotte aktivitetstilbud finner du også rett ved.

Bussforbindelser:
Busstoppet finner du like ved, med avgang 54 og 37.
54-Bussen tar deg i retning Tjuvholmen eller retning Kjelsås stasjon.
51-Bussen til Maridalen er 7-8 minutter unna. Denne går til Skar og turområder i Maridalen.
37-Bussen tar deg i retning Helsfyr eller Nydalen. 37 bussen går døgnet rundt, hele året.
20-Bussen er kun 8-9 minutters gange unna.
Alle linjene har hyppige avganger, noe som oppleves som svært praktisk når man skal forflytte seg fra A-Å i hovedstaden.

T-Bane:
Her er det hyppige avganger fra Nydalen, ca. 8-9

minutters gange unna. Her er det avganger med linje 4 og 5, med 9 minutter til blant annet Majorstuen. Alle linjene har hyppige avganger, til og med natt.

Bysykler:
Det er tre bysykkel stasjoner i umiddelbar nærhet.

Barnehager og skoler:
Margarinfabrikken barnehage ligger like rundt svingen. Barnehagen holder til i to ulike bygg på Bjølsen, med Voldsløkka som nærmeste nabo. Bjølsen skole ligger nede ved Bjølsenparken. Dette er grunnskolen i området. Flere skoler og barnehager er også å finne i området. Handelshøyskolen BI ligger i Nydalen, kun en behagelig gåtur unna.

Treningstilbud:
Bjølsenhallen er en innendørshall som ligger rett ved, med følgende aktivitetstilbud: Håndball, basketball, volleyball, bordtennis, kampsport, boksing, spinning, styrketrening og klatring.
Flere treningssentre befinner seg også i området Nydalen, som blant annet Evo, SATS og SiO Athletica. Oslo yoga tilbyr i samarbeid med MamaYoga et stort utvalg i yogakurs for alle; gravide, mor & barn, småbarn, voksne kvinner og menn, og eldre. Oslo Yoga er Sagenes eneste yogastudio, og er et kjært sted for alle i lokalmiljøet som liker yoga, trening, avspenning og meditasjon.

Her kan man bo svært godt, og samtidig ha alle muligheter rett i nærheten!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for "Vaaningshus" datert 1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, med det er avvik fra disse:
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et soverom og kontor. Vinduet er "delt" med en vegg for å få vindu på begge rom
- 2 stk WC-rom om er slått sammen og det er etablert et større bad

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 "byggeområde for boliger" og følger reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster
Saksnummer: 201719253 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2017, Avsluttet: 20.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06801
Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplanting, parkeringsplasser for bevegelseshemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass.

Voldsløkka idrettspark - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201814722 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.10.2018, Avsluttet: 25.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06793
Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11'erbane og en ny 7'erbane. Forslaget sikrer ikke fullverdig erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Det nye bygget kan bli opptil 21,5 m høyt, 116 meter langt og 38 meter bredt. Planen sikrer kun bevaring av syv eksisterende trær. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positive til prosjektet som foreslås, men fremmer eget alternativ med park framfor 7-er bane, og rekkefølgekrav som sikrer erstatningsareal.

Pågående byggesaker i området:
Stavangergata 41 - loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse
Saksnummer: 202516627
Siste bevegelse: Siste dok. 06.05.2026

Stavangergata 35 - 37 - Sammenslåing av to boenheter og åpning i bærevegg mellom H0201 i Stavangergata 35 og H0202 i Stavangergata 37
Saksnummer: 202515618
Siste bevegelse: Siste dok. 27.01.2026

Bergensgata 20 - fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202515717
Siste bevegelse: Siste dok. 14.04.2026

Moldegata 29 - bruksendring av sykkelbod til studentbolig, innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer: 202604338
Siste bevegelse: Siste dok. 14.08.2026

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

301/222/172:
07.11.1951 - Dokumentnr: 303070 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,341
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

19.02.1929 - Dokumentnr: 912876 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

07.11.1951 - Dokumentnr: 303070 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
FESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,341
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

26.01.1955 - Dokumentnr: 300820 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1925 - Dokumentnr: 900506 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA BERGENSVEIEN 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (kostnadsfritt etter 2 stk. visninger) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 135 507,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Stavangergata 29

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

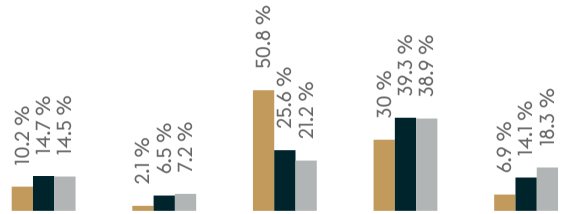
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	2 min 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	12 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 4 km

Barnehager

Margarinfabrikken bhg Gamlebyg...	188 barn	2 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år)	43 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	38 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 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Stavangergata 29, 0467 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 172
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26369 **Eiendomsverdi ref nr:** RU3555

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Konstantin Karlsson

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 49 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

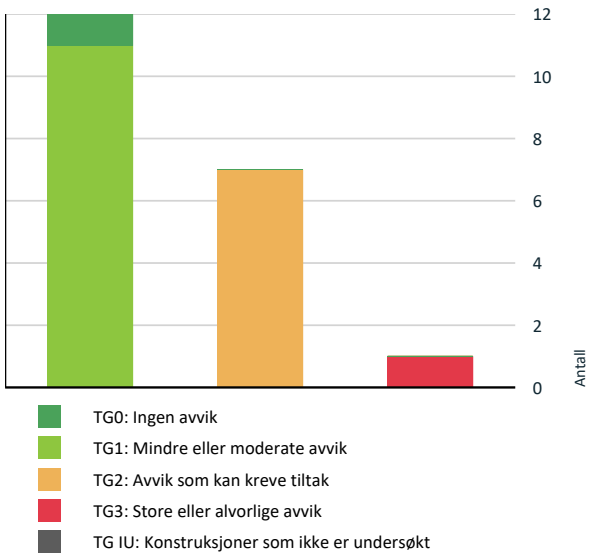
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

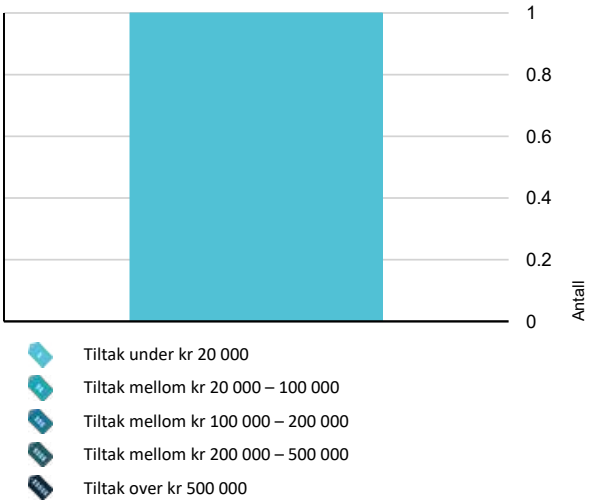
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og mor til eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Badet ble totalrenovert i 2020 av A&B Byggmontasje AS. I 2023 ble fall, gulvfliser og membran i dusjsonen korrigert av TN bygg og bad AS, og VYVO BYGG AS skiftet en sprukket veggflis og utbedret bom i gulvflis. Arbeidene er opplyst utført faglært og dokumentert. Dette var av forrige eier før selger kjøpte og flyttet inn. I 2026 er det i tillegg påført sanitærsilikon ved dørkarmen mens selger var eier. Badet ble totalrenovert i 2020. Det har plastsluk i dusjsonen, flislagt gulv med gulvvarme, mosaikkfliser i dusjsonen og storformat-fliser ellers. Membranen ligger skjult i konstruksjonen. Badet har vegghengt WC med innebygd sisterne/TECE Sealingbag, og lekkasjevann fra fordelerskapet synliggjøres via spalte under toalettet. I 2023 ble fall, gulvfliser og membran i dusjsonen korrigert av TN bygg og bad AS. Eksakt membrantype må eventuelt avklares.
Modernisering	2020 (forrige eier): •Leiligheten totalrenovert. •Bad totalrenovert av A&B Byggmontasje AS. •Kjøkken renovert/nytt. •Elektrisk anlegg rehabilitert/fornyet av Grønnstrøm AS. •Nye kurser, stikk og brytere. •Originale tregulv slipt, lakkert og hvitpigmentert. •Ny peis installert. 2023 (forrige eier): •Fall, gulvfliser og membran i dusjsonen korrigert av TN bygg og bad AS. •Sprukket veggflis skiftet og bom i gulvflis reparert av VYVO BYGG AS. August/september 2026 (selgers eie): •Sanitærsilikon påført ved dørkarm på bad. •Deler av vegger i stue/kjøkken og kontor malt. •Kombiskap skiftet ut av firma. 6 måneders garanti foreligger.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Valmtak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2018. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Stedvis noe slitte vinduskarmer.

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



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av originale tregulv.
Gulver har normal bruksslitasje i alle rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater i alle rom.
Tak: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,8 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i loftstue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ny peis ble installert i 2020. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

Pipeløpet er rehabilitert og har innvendig stålrør/metallrør. Borettslagets årsmelding oppgir ferdigstillelse av piperehabiliteringen i 2012; tidligere salgsdokumentasjon har også oppgitt 2011.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.



TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2020 av A&B Byggmontasje AS. I 2023 ble fall, gulvfliser og membran i dusjsonen korrigert av TN bygg og bad AS, og VYVO BYGG AS skiftet en sprukket veggflis og utbedret bom i gulvflis.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på arbeid på gulv i dusjen.
Arbeidsbeskrivelse for utbedring av gulv i dusj: Demontere flis i dusj og fjerning av gammel slukmansjett. Støpe fall i dusj. Bytte av pakning og klemring i sluk. Priming og membran 2 strøk med fiberduk i overgang vegg/gulv. Flislegging, fug og silikon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på resten av jobben son ble gjort i 2020. Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

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

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

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på bad med malte flater og fliser.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Sprekk i flis under wc.

Konsekvens/tiltak

• Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

• Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

• En sprekk i en baderomsflis kan være alt fra en kosmetisk bagatell til et tegn på mer underliggende problemer.
Det anbefales å kontrollere dette videre, eventuelt å starte med å tette sprekkene.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri + innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• TG 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på bad. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Mekanisk avtrekksvifte til en felles eller naturlig ventilasjonskanal i en boligblokk kan føre til at stram lukt, fukt og matos presses inn til naboene. En elektrisk vifte dytter luft med større kraft enn det naturlige avtrekket klarer. Luften kan da snu i luftekanalen og søke seg inn i andre leiligheter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og entre. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.





3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Kursoversikt på rør.

Tilstandsrapport

Stoppekran over himling på bad.

Vurdering av avvik:
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
• Det mangler tettemuffe (eller tettehylse) mellom innerrøret og varerøret på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.
• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.
• Mangelen på en endemutter (endekobling eller skjøtemutter) på et rør-i-rør-system under kjøkkenbenken betyr at det innvendige bruksrøret mangler en forsvarlig, tett avslutning. Dette kan føre til ukontrollert vannlekkasje, og slike faste VVS-installasjoner krever fagfolk fordi forsikringen ikke dekker selv-gjort arbeid på skjulte eller faste rør.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og felleskanal på soverom (tidligere kjøkken). Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller

røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
• Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• NS 3600.2025. TG 3:
Det mangler avtrekkspunkt i våtrom, toalettrom eller kjøkken.
Avtrekkspunkt lar seg ikke åpne eller avtrekk fungerer ikke.

Kostnadsestimat er gitt med tanke på innhenting av anbud ikke selve jobben i seg selv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Bereder på 110L fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap plassert i kott. Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Samsvarserklæring datert 27.02.2020 foreligger for rehabilitering av elanlegget utført av Grønnstrøm AS, herunder nye kurser, stikk og brytere.

• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

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 el-tilsyn) 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.

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Tilstandsrapport





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Samsvarserklæring datert 27.02.2020 foreligger for rehabilitering av elanlegget utført av Grønnstrøm AS, herunder nye kurser, stikk og brytere.
- Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

• Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

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 el-tilsyn) 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.

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	43			43	
Kjeller		7		7	
Loft		3		3	
SUM	**43**	**10**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, kott, bad, kontor, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4,9 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3,3 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,8 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
		Mor til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	172		0	498.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Stavangergata 29

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bjølsen Borettslag

Kommentar
Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/BJØLSEN BORETTSLAG	954489434	H0301	OBF, Tlf: 22 12 23 40	Lovrenski Oliver Segula

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget har en fantastisk flott bakgård som er pent opparbeidet og byr opp til mye utendørs hygge. Fin beliggenhet rett ved Voldsløkka, nær Nydalen/Storo og Akerselva i bydel Sagene. Flotte parkområder og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet over to etasjer bestående av 3. etg. med entré, kott, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave. Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Mor til eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oliver Segula Lovrenski	9578-5999-4-4832461	2026-09-06 17:14:06

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
6. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0431/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stavangergata 29, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Oliver Segula Lovrenski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88266742
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2.9.26 ble en karm/list på baderomsdøra tatt av, det ble sprøytet sanitetssilikon inn og karmen/listen ble spikret på igjen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke før, men ikke i min tid så vidt jeg vet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Vet ikke før, men ikke i min tid så vidt jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke før, men ikke i min tid så vidt jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke før, men ikke i min tid så vidt jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke før, men ikke i min tid så vidt jeg vet.

---

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: Vet ikke før, men ikke i min tid så vidt jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke før, men ikke i min tid så vidt jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Flere av veggene er blitt malt september 2026 i forberedelse til salg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: Ved cirka tre tilfeller hvor sluket har vært tett av skitt har det blitt liggende vann på baderomsgulvet etter dusj som har rent gjennom formodentlig trekonstruksjonen i baderomsdøra ved gulvet og ut på gangen. Det har ikke vært store mengder vann og ikke mange ganger. Problemet blir i utgangspunktet løst av å jevnlig rense sluket så vann ikke blir liggende på gulvet, og det er også gjort tiltak med silikon som nevnt i svar på tidligere spørsmål.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, men jeg har ikke hørt eller opplevd noe som jeg kan huske.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er skallet av maling ti-tjue cm på to hjørner nederst på utsiden av ett vindu. Dette er rapportert til borettslag i august 2026, og de skulle ta det opp seg i mellom og ta det derfra.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Aldri opplevd noe særlig. Strømmen gikk kanskje én gang. Husker ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Aldri opplevd noe feil med gulv eller vegger e.l

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Jeg har aldri opplevd noe. Det var tett vask en gang, da tok jeg i plumbo og det ordna seg.

---

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

Eventuell kommentar: Aldri opplevd noe i nærheten av det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri opplevd feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri opplevd feil

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg regner med at det er oppgitt av tidligere eier i den salgsprosessen, men vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke. Ikke som jeg vet om.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Ikke som jeg vet om.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke opplevd det - heller motsatt. Mye hyggelige folk i nabolaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Ikke som jeg vet om.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en koselig leilighet med fin, sosial bakgård og store, lyse vinduer.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0431/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Oliver Segula Lovrenski	**2026-09-06**

Identifikasjon

Oliver Segula Lovrenski

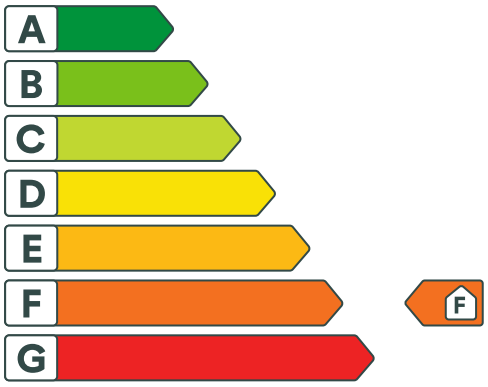
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Stavangergata 29, 0467 OSLO**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348688**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80548230**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **172**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1926**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **272,76**

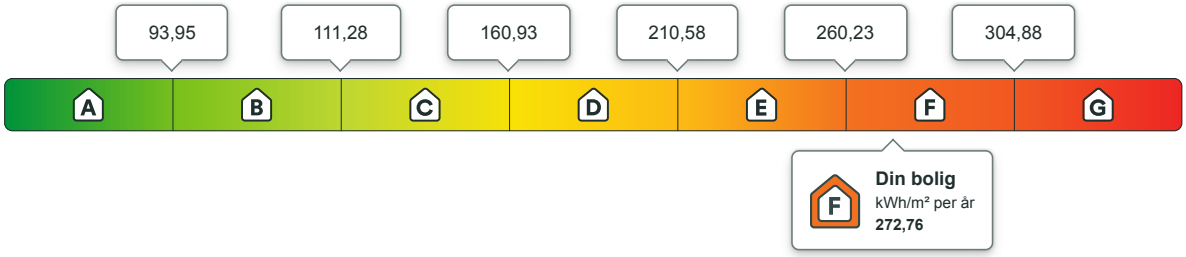
Stavangergata 29, 0467 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 431,83	**272,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Stavangergata 29, 0467 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Stavangergata 29, 0467 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bjølsen Borettslag

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 26.05.2026, kl 18:00

Sted: på Biermannsgården

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 2026 i Bjølsen Borettslag tirsdag 26.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Tirsdag 26.05.2026, kl 18:00
på Biermannsgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Overskuddet for 2025 foreslås overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr. 285.000. Dette er uforandret og ingen økning i en tid hvor prisveksten ligger på rundt 3 % og lønnsoppgjøret på 4,4 %.

Forslag til vedtak: .Det er foreslått å honorere styret med kr. 285.000.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om felling av trær

Styret orienterte på forrige års generalforsamling om konklusjonen fra Aker trepleie om at ett, muligens to, trær måtte felles. Planen var å erstatte døende trær med nye bjørketrær. Da man kom dit hen at felling skulle skje, oppstod den en viss motstand mot fellingen. Styret legger ingen prestisje i saken, men presiserer at det koster penger å pleie og sjekke døende trær. Dette er penger som heller kan brukes på å beskjære friske trær så de holder seg friske, eller plante nye.

Det er assymetrisk interesse blant beboerne i slike saker, der folk i berørt bakgård og særlig de med vinduer mot trærne har sterkere meninger enn andre - selv om de aller fleste setter pris på bakgårdenes grønne preg.

Andrew i styret vil redegjøre nærmere i saken. Det foreligger også forslag fra andelseier om å vedtektsfeste forhold til trær, se under punkt 5 forslag.

4.2 To utbygginger starter nå

Kontrakt for tilleggsutbygging i Bergensgata 20 og utbygging i Stavangergata 41 er inngått, og arbeider vil snart gå i gang.
Begge utbygginger vil medføre noe støy, særlig i starten, men utbyggere skal informere tydelig om hvem man kan kontakte ved behov.

4.3 Overgang til Naborom

Informasjon og diskusjoner om Bjølsen borettslag har i lengre tid foregått i diverse facebook-kanaler og -grupper, og ingen har hatt noe offisielt preg som har egnet seg spesielt godt for informasjon fra styret. Informasjon har hatt lett for å drukne i mye annet.

Fremover er det Naborom-appen og bbor.no som gjelder - nettsiden for dybdeinformasjon og appen for oppdateringer. Vi er i dialog med forretningsfører om forbedringer i Naborom-løsningen, men i stor grad er løsningen funksjonell når beboerne venner seg til den.

All booking av utearealer må skje via nettsidene, det begynner å fungere godt allerede. Det er nå langt lettere å sjekke om det er ledig en dag du vil arrangere noe.

Spørsmål kan rettes til styret via Naborom-appen: Mitt naborom - velg 0003 Bjølsen Borettslag - Mer - Kontakt oss.

5. Forslag

5.1 Forslag om plikt til å sikre tilgjengelighet til bolig

Bjølsen borettslag har opplevd flere tilfeller av alarmer som går når andelseier er bortreist. Dette er svært plagsomt for naboene, spesielt når det skjer på julaften, om natten eller andre sårbare tidspunkt. Styret ønsker å vedtektsfeste plikten til å sikre tilgjengelighet til boligen.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt 9.2 i vedtektene: Andelseier plikter å sikre tilgang til boligen, også når man selv er bortreist, dersom det oppstår hendelser som krever rask inngripen. Vannlekkasje og utløste alarmer er eksempler på at borettslaget må ha tilgang til leilighet for å løse problemet innen kort tid.

Hvis borettslaget må ta seg inn i andelseier leilighet på andre måter, skjer dette på beboers regning, for eksempel ved bruk av låsesmed.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.2 Forslag fra styret om endring av retningslinjer

Styret ønsker å gi et langt tydeligere signal til andelseiere som pusser opp, bygger om og bygger ut at livet å bakgårdene vår, sommer og tidlig høst må hensyntas.

Som nytt punkt 40 i Retningslinjer for kjellerutbygging, som nytt punkt 42 i Retningslinjer for loftsutbygging, og som et av flere punkter under punkt 12 i Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring legges til:

"Andelseier skal bestrebe å legge arbeid utenfor vår- og sommersesong når bakgårdene brukes mest, altså utenom perioden mai-august og spesielt skolens sommerferie."

Forslag til vedtak: Det legges til følgende formulering under punkt 7.1 Prinsipper:

Arbeider skal i størst mulig grad legges utenfor vår- og sommersesong når bakgårdene brukes mest, altså utenom perioden april-september og spesielt skolens sommerferie.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.3 Forslag til vedtekter om grøntarealene

Forslagsstiller er Emilie Gamst.

FORSLAG 1 – Basert på samtale med arborist og biolog om våre utearealer:

For hvert tre som må felles skal det plantes et nytt der det gamle stod, for å bevare borettslagets grønne særpreg, estetikk, fugleliv, friske luft osv.

Kommentar fra forslagsstiller: Nåværende styre virker å være for dette allerede, så tanken er bare å sikre at den holdningen består også i fremtidige styrer. Mange av trærne er gamle, så en vedtatt standard om nyplanting bør på plass. Hvis ikke risikerer vi å i verste fall en dag ha et borettslag uten trær.

FORSLAG 2 – basert på anbefalinger fra Naturvernforbundet:

Felling av trær må vedtas med flertall blant beboerne på generalforsamling, før fellingen kan gjennomføres. For særlig majestetiske trær kreves to tredjedels flertall. Unntak: Ved akutt fare for liv og helse

FORSLAG 3

Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å sørge for at trerøtter ikke kommer til skade, da dette kan forårsake sykdom og død.

Kommentar fra forslagsstiller: Feks ved å ha utredet med arborist i forkant. Eller ha arborist til stede under arbeidet, med kompetanse på trebevaring på byggeplass

Forslag til vedtak: Forslagsstiller foreslår at de tre forslagene utgjør tre separate punkter under et nytt kapittel 10 i vedtektene, altså 10.1, 10.2 og 10.3.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke forslagene slik de er formulert.

Detaljerte instruksjoner i vedtektene om forhold som ligger under styrets løpende ansvar kan få utilsiktede konsekvenser, medføre høye kostnader for laget, forsinke nødvendige tiltak og hindre nødvendige bygningsmessige tiltak.

Forslagene tar ikke høyde for at mange slike avgjørelser er skjønnsmessige, tross anbefalinger fra fagpersoner.

Styret mener forslagene omformuleres, gjøres mindre absolutte og vedtas som nytt punkt 9.2 eller 9.3 (avhengig av om forslag 5.1 ble vedtatt som nytt punkt 9.2):

Borettslagets grønne særpreg skal ivaretas. Styret skal bestrebe å erstatte etablerte og gamle trær som felles i

Bjølsen Borettslag. Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å følge råd fra arborist eller lignende spesialist for å minimere skade.

Punkt 9.3 og 9.4 i vedtektene blir nye punkt 9.4 og 9.5 hvis forslaget vedtas.

5.4 Forslag om bøtelegging av feilparkerte kjøretøy i bakgårdene

Forslagsstiller Erlend Mjaavatten.

Sakens bakgrunn:

Ordensreglene våre sier:

3. Parkering er ikke tillatt på borettslagets område (det gjelder både i innkjørsler, gårdsrom og på plener). Dette gjelder også motorsykkel og moped. Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for av- og pålessing.

På tross av dette er det endel parkering og kjøring i bakgårdene våre, særlig av diverse håndverkere. Det ble tatt inn en tekst i årsmeldingen for noen år siden som ba beboerne overholde forbudet uten at det ser ut til å endret situasjonen vesentlig. Det å holde kjøring i bakgårdene til et minimum har en stor verdi for trivsel og sikkerhet for oss alle.

Etter å ha pusset opp selv har jeg erfart at det er ganske krevende for utbyggere å sørge for at håndverkere respekterer parkeringsforbudet selv etter at jeg gjorde det klart for entreprenøren og
fikk parkering inn som egen budsjettpost.

I et oppussingsprosjekt er det gjerne flere fag og underleverandører involvert og det er nærmest umulig å følge opp alle hele tiden. Et ordning hvor et parkeringsselskap har mulighet til å bøtelegge feilparkerte biler ville gjort det vesentlig enklere å bukt med problemet. Det er også varierende grad av respekt og forståelse hos noen. Fra min tid i styret opplevdes det også som unødig tidsbruk å ringe rundt til diverse håndverkere og andelseiere og be overholde parkeringsforbudet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret finne en egnet løsning for å bøtelegge feilparkerte motorkjøretøy i bakgårdene, via privat parkeringsselskap eller andre tiltak.

Styrets innstilling: En løsning for bøtelegging medfører blant annet krav til langt tydeligere skilting om parkeringsforbud og bøtee, og kan ha andre konsekvenser vi ikke ser nå. Et p-selskap kan ha økonomiske insentiver som kan virke uheldig og skape irritasjon i borettslaget.

Styret anbefaler generalforsamlingen et vedtak om å utrede løsninger for bøtelegging, slik at det senest kan legges frem på neste års generalforsamling. Da får vi en bedre oversikt over fordeler/ulemper, og en bedre diskusjon.

I mellomtiden anbefales andelseiere som pusser opp eller bygger ut å informere håndverkerne tydelig at parkering i bakgård ikke er lov. Styret vil også gjøre en ekstra innsats mot feilparkerte håndverkere.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede løsninger for å bøtelegge feilparkerte biler i bakgårdene, via privat parkeringsselskap eller andre tiltak, og kartlegge mulige konsekvenser av en slik løsning.

5.5 Valg av ny fiberleverandør

Bjølsen Borettslag får i dag levert bredbånd fra Telia. Kostnaden for TV og bredbånd er 556,18 kroner måneden, opp fra 340 kroner måneden ved kontraktsinngåelse. Telia har vist stor evne til å øke prisene sine.

Styret ønsket å inngå avtale med ny leverandør fra april i år, men Telia hadde gjemt i avtalevilkårene viktig informasjon som ikke fremkom av kontrakten signert i 2021, om at avtaleperioden automatisk forlenges med 12 måneder av gangen hvis ikke skriftlig oppsigelse var levert innen tre måneder før utløp av avtaleperioden. Styret har diskutert det (for oss) urimelige vilkåret med jurister som dessverre ikke levnet oss mulighet til å vinne frem.

Styret ønsker dermed å bytte leverandør fra 1. april 2027, og har hentet inn tilbud på dette.

Rundt en tredjedel av andelseierne betaler ekstra for flere TV-poeng. Rundt en tredjedel har en miks av noe TV og halvdårlig internett med 50 mbps, og en tredjedel har valgt bort tv for anstendig fart på internett med 500 mbps.

Nå finnes det ingen stemmer som ikke anbefaler overgang til fiber med 1000 mbps hastighet, opplasting og nedlasting.

Styret har innhentet tilbud som varierer i pris fra 189 (Globalconnectt) til 459 kroner (Telia). Telias tilbud er nok en gang en hybridvariant hvor man får for lite tv eller for lite hastighet, og mange tvinges til mer-kjøp av Telia. Denne løsningen fraråder styret sterkt.

De andre leverandørenes er ved siden av Globalconnect (til 189 kroner i måneden) 259 kroner i måneden fra Obosnett, eller 299 fra Bahnhof. Obos tilbyr ikke Wifi6 og ikke Wifi7, som de andre tilbyr. Globalconnect har en bindingstid på 72 måneder mot 60 hos de andre.

Med fiberbredbånd kan hver enkelt andelseier velge den Tv-pakken som passer dem best (om noen). Globalconnect har TV-pakker fra 319 kroner, 50 kroner dyrere enn billigste TV-pakke hos Bahnhof/Obos.

Samlet sett er tilbudet fra Globalconnect best, og de tilbyr både Wifi7 og gode betingelser for å hindre kostnadseksplosjon slik vi har sett fra Telia. Telenor er i ferd med å kjøpe opp Globalconnect, og selgeren har noe hast med å inngå avtale før ny eier kan komme med nye priser og betingelser. Telenor og Telia har samme modus operandi i dette markedet.

Styret har derfor inngått intensjonsavtale med Globalconnect for etablering av fiber og leveranse av fibertjenester for 189 kroner i måneden med en hastighet på 1000 mpbs. Avtalen er inngått med absolutt forbehold om generalforsamlingens godkjennelse. Styret ber generalforsamlingen derfor om å godkjenne denne avtalen, selv om det strengt tatt er innenfor styrets myndighetsområde å velge fiberleverandør.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Bjølsen borettslag godkjenner intensjonsavtalen med Globalconnect og etablering og leveranse av fiberløsninger fra 1. april 2027 med en varighet på seks år.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sven Christian Stenvaag.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24 gjenvelges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Kathinka Skolseg.

Valgkomiteens innstilling:
Reidun Marie Larsen, Bergensgata 18 velges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Trude Løtvedt, Heine Sunde Nordnes og Andrew Janczak ble valgt for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Reidun Marie Larsen, Bergensgata 18 velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Sundstøl Bjørkheim og Torstein Kastet

Valgkomiteens innstilling:
Ingebjørg Buen, Stavangergata 31, velges som varamedlem for 1 år

Anders Sundstøl Bjørkheim, Bergensgata 18B, velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis i laget at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.
Forslag til vedtak: Ida Kathinka Skolseg og Vilde Straume Wiig 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, 10.05.2026

Styret i Bjølsen Borettslag

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Andrew Janczak

Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem, Heine Sunde Nordnes
Varamedlem, Torstein Kastet
Varamedlem, Anders Sundstøl Bjørkheim

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 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, Trude Løtvedt
Styremedlem, Andrew Janczak
Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem, Heine Sunde Nordnes
Varamedlem, Torstein Kastet
Varamedlem, Anders Sundstøl Bjørkheim

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 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 kommune og har 103 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Innkalling til årsmøtet sendes per e-post til alle med registrert epostadresse, og pr. post til de andre.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bjølsen Borettslag benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Vaktmesterens/porterens navn er Mustafa og har mobilnr. 488 42 444. Styret har dialogen med vaktmester og godkjenner eventuelle forespørsler, men hvis noe haster er det lov å forsøke å ringe direkte.

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

Bjølsen Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Renholdsbyrået AS. Renholdet skjer hver tirsdag/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. Denne ønsker vi å si opp, og erstatte med en ren fiberleverandør som kan levere tv-pakke til de som ønsker det.

Telias vilkår kom ikke frem av kontrakten, og det viste seg at ny 12 måneders avtale begynte å rulle da avtalen ikke ble sagt opp over tre måneder i forveien. Dette er rent lureri, men jurister styret har snakket med levner oss liten sjanse til å gjøre noe med saken. Avtalen med Telia sies opp fra 1.4.2027. Se egen sak på generalforsamlingen..

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. Postkasseskilt.no passer fint til våre postkasser i størrelse "stor".

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Brannslukkere/håndslukkere ble byttet ut i 2021.

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:

- Fulgt opp tiltak lekeplass

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 hos Gjensidige (meld skade borettslag og deretter innlogging med Bank ID).

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring. Er du i tvil om hvilken forsikring som kommer til anvendelse, kontakt styret.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av ti boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2026 Rehabilitering dusjrom i utleieleilighet

2024 Bytte av varmekabler i takrenner

2023 Bytte av batterier i alle røykvarslere

2022-2023 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 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-arb

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rundt 100 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Vannskader og forsikringssaker, utbedringer utleieleilighet, nøkler og låser, trær, strømforbruk og Norgespris, diskusjoner rundt mulige utbygginger, lukt- og fuktproblemer, alarmer på helligdager og i ferier, fyringsforbud, brannvarslingsanlegget, dugnader, drenering, oppfølging muggskade fra år tilbake, skade på portal, utemøbler, vaskeri, ny løsning med Naborom og andre tekniske løsninger.

12.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Bjølsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 309 897	6 022 253	6 206 346	6 500 678
Sum		**6 309 897**	**6 022 253**	**6 206 346**	**6 500 678**
Andre inntekter	2	307 122	203 458	300 000	210 000
Sum andre inntekter		**307 122**	**203 458**	**300 000**	**210 000**
Sum		**6 617 019**	**6 225 711**	**6 506 346**	**6 710 678**
Forretningsførsel og revisjon	3	310 189	291 220	317 500	341 703
Lønn og honorar	4, 5	325 185	308 070	325 185	325 185
Vedlikehold	6	441 818	444 424	626 000	843 000
Eksterne tjenester	7	446 992	384 450	445 000	372 000
Kabel-tv og bredbånd		605 592	565 421	583 000	687 438
Forsikring		667 589	595 164	640 000	774 635
Kommunale avgifter		1 190 690	1 176 509	1 219 480	1 400 000
Festeavgifter		137 796	137 796	146 000	140 000
Brensel og strøm		103 893	117 633	115 000	90 000
Andre driftsutgifter	8	214 408	145 373	95 000	150 300
Tap o.l		1 058	0	0	0
Sum		**4 445 210**	**4 166 062**	**4 512 165**	**5 124 261**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 171 809**	**2 059 650**	**1 994 181**	**1 586 417**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 171 809**	**2 059 650**	**1 994 181**	**1 586 417**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	183 905	163 728	0	0
Renteinntekter	9	170 231	161 320	0	0
Rentekostnad	10	1 286 537	1 350 956	1 304 066	1 158 324
Andre finansposter	11	64 847	56 664	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-867 553**	**-969 244**	**-1 304 066**	**-1 158 324**
Årsresultat	**12**	**1 304 256**	**1 090 406**	**690 115**	**428 093**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-596 683	-584 525	-614 309	-684 579
Endring i disponible midler	**12**	**707 573**	**505 881**	**75 806**	**-256 486**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 079 425**	**2 079 425**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 641	52 215
Til gode av forretningsfører		0	249
Forskuddsbetalte kostnader	16	817 389	683 512
Andre fordringer		5 255	5 213
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 268 512	3 732 100
Innestående på særvilkår		1 712	1 656
Sum omløpsmidler		**5 094 508**	**4 474 945**
SUM EIENDELER		**7 173 934**	**6 554 371**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-16 525 659	-17 616 064
Årets resultat	12	1 304 256	1 090 406
Sum egenkapital	**18**	**-15 192 103**	**-16 496 359**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	22 202 118	22 798 801
Sum langsiktig gjeld		**22 202 118**	**22 798 801**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 781	27 327
Leverandørgjeld		0	540
Påløpne renter		6 508	62 020
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	25 537
Annen kortsiktig gjeld		139 629	136 504
Sum kortsiktig gjeld		**163 918**	**251 928**
Sum gjeld		**22 366 036**	**23 050 729**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 173 934**	**6 554 371**

Oslo 30.04.26
Styret i Bjølsen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Sven Christian Stenvaag
Styreleder

Trude Løtvedt
Styremedlem

Heine Sunde Nordnes
Styremedlem

Andrew Janczak
Styremedlem

Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem

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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 533 286	3 439 872	3 194 912	3 311 537
3602 Leieinntekt	221 505	13 320	0	200 000
3603 Leieinntekt	0	93 364	146 219	0
3606 Vedlikeholdstillegg	61 749	61 317	61 380	61 875
3607 Renter og avdrag	1 610 940	1 587 477	1 918 375	1 842 903
3611 Inntekt trappevask	170 136	167 688	169 950	169 950
3612 Inntekt kabel-tv	532 440	524 484	532 510	687 438
3630 Dugnadsbidrag	72 756	62 448	153 000	157 590
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	39 336	44 076	0	0
3690 Andre inntekter	0	2 672	0	0
3692 Inntekt vaskeri	67 749	25 535	30 000	69 385
Sum	**6 309 897**	**6 022 253**	**6 206 346**	**6 500 678**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	307 122	203 458	300 000	210 000
Sum	**307 122**	**203 458**	**300 000**	**210 000**

Salg av fellesareal og kulturtilskudd fra Bydel Sagene

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	7 500	7 800
Forretningsførerhonorar	219 648	210 150	220 000	230 000
Aksjeutbytte fra OBF	-183 905	-163 728	0	0
Annen regnskapsførsel	83 041	73 945	90 000	103 903
Sum	**126 284**	**127 492**	**317 500**	**341 703**

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	285 000	270 000	285 000	285 000
Arbeidsgiveravgift	40 185	38 070	40 185	40 185
Sum	**325 185**	**308 070**	**325 185**	**325 185**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	177 256	388 822	550 000	710 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 985	10 412	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	64 408	9 380	60 000	80 000
6640 Periodisk vedlikehold	15 723	15 453	16 000	17 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	86 446	20 357	0	0
6695 Egenandel forsikring	34 000	0	0	36 000
Sum	**441 818**	**444 424**	**626 000**	**843 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	176 367	168 772	175 000	182 000
6360 Renhold	159 765	159 765	170 000	163 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	55 913	70 000	27 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	30 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	23 797	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	87 063	0	0	0
Sum	**446 992**	**384 450**	**445 000**	**372 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	5 922	0	0	0
6553 Lisenskostnader	338	0	0	0
6580 Andre driftsmidler	0	5 922	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 790	1 790	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 861	2 940	0	3 000
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 300
7420 Gave, fradragsberettiget	798	0	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 460	1 814	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	900	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 129	13 805	0	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 564	6 296	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	103 240	38 721	0	35 000
7790 Andre driftskostnader	79 207	71 957	95 000	100 000
Sum	**214 408**	**145 373**	**95 000**	**150 300**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	168 086	157 415	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 146	3 905	0	0
Sum	**170 231**	**161 320**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9492.70.18688	106 906	118 999	107 917	88 582
8144 Lånenr 9492.70.29701	0	809 995	787 263	0
8145 Lånenr 9492.70.46142	0	421 363	408 886	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	776 233	0	0	704 492
8150 Renter gjeldsbrevlån	403 141	0	0	365 250
8159 Andre rentekostnader	256	599	0	0
Sum	**1 286 537**	**1 350 956**	**1 304 066**	**1 158 324**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	64 847	56 664	0	0
Sum	**64 847**	**56 664**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**4 223 017**	**3 717 136**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 304 256	1 090 406
Avdrag langsiktig lån	-596 683	-584 525
B. Årets endring i disponible midler	**707 573**	**505 881**
C. Disponible midler 31.12	**4 930 590**	**4 223 017**

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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 14 - 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.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 076 825
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 076 825
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 076 825

Antatt levetid i år :

Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	645 529	538 483
1749 Forskuddsbetalte kostnader	171 860	145 029
Sum	**817 389**	**683 512**

Note 17 - Andelskapital

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

Note 18 - 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.

Note 19 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
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:	5.35 %	5.35 %	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.10.2048	30.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	7 138 253	13 750 259	1 935 826
Avdrag i perioden:	157 201	278 328	186 691
Lånesaldo 31.12:	**6 981 052**	**13 471 931**	**1 749 135**
Saldo 5 år frem i tid:	6 006 224	11 740 581	632 247

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	31 031	31 031
	1	30 860	30 860
	1	30 592	30 592
	1	28 810	28 810
	1	27 638	27 638
	1	26 710	26 710
	1	26 441	26 441
	1	25 538	25 538
	1	24 220	24 220
	1	24 171	24 171
	1	23 219	23 219
	1	22 828	22 828
	1	22 657	22 657
	1	22 462	22 462
	3	22 364	67 092
	1	21 925	21 925
	1	21 827	21 827
	1	21 803	21 803
	4	21 485	85 940
	1	21 192	21 192
	1	20 997	20 997
	1	20 826	20 826
	1	20 753	20 753
	1	20 606	20 606
	1	20 509	20 509
	1	19 727	19 727
	1	19 605	19 605

Lån

	1	19 581	19 581
	1	19 532	19 532
	1	19 434	19 434
	1	19 385	19 385
	1	19 215	19 215
	1	19 166	19 166
	1	18 970	18 970
	1	18 848	18 848
	1	18 677	18 677
	3	18 555	55 665
	1	17 603	17 603
	2	17 335	34 670
	2	16 846	33 692
	4	16 114	64 456
	1	16 089	16 089
	1	15 137	15 137
	4	14 893	59 572
	2	14 649	29 298
	2	14 161	28 322
	4	13 917	55 668
	2	13 428	26 856
	5	13 184	65 920
	1	13 086	13 086
	5	12 940	64 700
	7	12 207	85 449
	2	11 475	22 950
	2	11 231	22 462
	7	10 987	76 909
	1	10 010	10 010
	1	9 766	9 766
	2	9 034	18 068
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	239 005	239 005
	1	237 689	237 689
	1	235 621	235 621
	1	221 893	221 893
	1	212 867	212 867
	1	205 721	205 721
	1	203 653	203 653
	1	196 695	196 695
	1	186 541	186 541
	1	186 165	186 165
	1	178 831	178 831
	1	175 822	175 822
	1	174 506	174 506
	1	173 002	173 002
	3	172 249	516 747
	1	168 865	168 865
	1	168 112	168 112
	1	167 924	167 924
	4	165 480	661 920

Lån

	1	163 223	163 223
	1	161 719	161 719
	1	160 403	160 403
	1	159 838	159 838
	1	158 710	158 710
	1	157 958	157 958
	1	151 940	151 940
	1	151 000	151 000
	1	150 812	150 812
	1	150 436	150 436
	1	149 684	149 684
	1	149 308	149 308
	1	147 992	147 992
	1	147 615	147 615
	1	146 111	146 111
	1	145 171	145 171
	1	143 855	143 855
	3	142 914	428 742
	1	135 581	135 581
	2	133 512	267 024
	2	129 751	259 502
	4	124 110	496 440
	1	123 922	123 922
	1	116 588	116 588
	4	114 708	458 832
	2	112 827	225 654
	2	109 066	218 132
	4	107 186	428 744
	2	103 425	206 850
	5	101 544	507 720
	1	100 792	100 792
	5	99 664	498 320
	7	94 023	658 161
	2	88 381	176 762
	2	86 501	173 002
	7	84 620	592 340
	1	77 099	77 099
	1	75 218	75 218
	2	69 577	139 154
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046142	1	123 851	123 851
	1	123 169	123 169
	1	122 097	122 097
	1	114 983	114 983
	1	110 306	110 306
	1	106 603	106 603
	1	105 531	105 531
	1	101 926	101 926
	1	96 664	96 664
	1	96 469	96 469
	1	92 669	92 669

Lån

1	91 110	91 110
1	90 428	90 428
1	89 648	89 648
3	89 258	267 774
1	87 504	87 504
1	87 115	87 115
1	87 017	87 017
4	85 750	343 000
1	84 581	84 581
1	83 801	83 801
1	83 119	83 119
1	82 827	82 827
1	82 242	82 242
1	81 853	81 853
1	78 734	78 734
1	78 247	78 247
1	78 150	78 150
1	77 955	77 955
1	77 565	77 565
1	77 370	77 370
1	76 688	76 688
1	76 493	76 493
1	75 714	75 714
1	75 226	75 226
1	74 544	74 544
3	74 057	222 171
1	70 257	70 257
2	69 185	138 370
2	67 236	134 472
4	64 313	257 252
1	64 215	64 215
1	60 415	60 415
4	59 441	237 764
2	58 466	116 932
2	56 517	113 034
4	55 543	222 172
2	53 594	107 188
5	52 620	263 100
1	52 230	52 230
5	51 645	258 225
7	48 722	341 054
2	45 798	91 596
2	44 824	89 648
7	43 850	306 950
1	39 952	39 952
1	38 977	38 977
2	36 054	72 108

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94927018688 har første avdrag 30.01.2026 med kr 16 126	1	31 031	286

Lån

1	30 860	285
1	30 592	282
1	28 810	266
1	27 638	255
1	26 710	246
1	26 441	244
1	25 538	235
1	24 220	223
1	24 171	223
1	23 219	214
1	22 828	210
1	22 657	209
1	22 462	207
3	22 364	206
1	21 925	202
1	21 827	201
1	21 803	201
4	21 485	198
1	21 192	195
1	20 997	194
1	20 826	192
1	20 753	191
1	20 606	190
1	20 509	189
1	19 727	182
1	19 605	181
1	19 581	181
1	19 532	180
1	19 434	179
1	19 385	179
1	19 215	177
1	19 166	177
1	18 970	175
1	18 848	174
1	18 677	172
3	18 555	171
1	17 603	162
2	17 335	160
2	16 846	155
4	16 114	149
1	16 089	148
1	15 137	140
4	14 893	137
2	14 649	135
2	14 161	131
4	13 917	128
2	13 428	124
5	13 184	122
1	13 086	121
5	12 940	119
7	12 207	113

Lån

	2	11 475	106
	2	11 231	104
	7	10 987	101
	1	10 010	92
	1	9 766	90
	2	9 034	83
Lån 94927029701 har første avdrag 30.01.2026 med kr 24 047	1	239 005	427
	1	237 689	424
	1	235 621	421
	1	221 893	396
	1	212 867	380
	1	205 721	367
	1	203 653	364
	1	196 695	351
	1	186 541	333
	1	186 165	332
	1	178 831	319
	1	175 822	314
	1	174 506	311
	1	173 002	309
	3	172 249	307
	1	168 865	301
	1	168 112	300
	1	167 924	300
	4	165 480	295
	1	163 223	291
	1	161 719	289
	1	160 403	286
	1	159 838	285
	1	158 710	283
	1	157 958	282
	1	151 940	271
	1	151 000	270
	1	150 812	269
	1	150 436	269
	1	149 684	267
	1	149 308	267
	1	147 992	264
	1	147 615	263
	1	146 111	261
	1	145 171	259
	1	143 855	257
	3	142 914	255
	1	135 581	242
	2	133 512	238
	2	129 751	232
	4	124 110	222
	1	123 922	221
	1	116 588	208
	4	114 708	205

Lån

	2	112 827	201
	2	109 066	195
	4	107 186	191
	2	103 425	185
	5	101 544	181
	1	100 792	180
	5	99 664	178
	7	94 023	168
	2	88 381	158
	2	86 501	154
	7	84 620	151
	1	77 099	138
	1	75 218	134
	2	69 577	124
Lån 94927046142 har første avdrag 30.01.2026 med kr 13 593	1	123 851	241
	1	123 169	240
	1	122 097	238
	1	114 983	224
	1	110 306	215
	1	106 603	208
	1	105 531	205
	1	101 926	198
	1	96 664	188
	1	96 469	188
	1	92 669	180
	1	91 110	177
	1	90 428	176
	1	89 648	175
	3	89 258	174
	1	87 504	170
	1	87 115	170
	1	87 017	169
	4	85 750	167
	1	84 581	165
	1	83 801	163
	1	83 119	162
	1	82 827	161
	1	82 242	160
	1	81 853	159
	1	78 734	153
	1	78 247	152
	1	78 150	152
	1	77 955	152
	1	77 565	151
	1	77 370	151
	1	76 688	149
	1	76 493	149
	1	75 714	147
	1	75 226	146
	1	74 544	145

Lån

3	74 057	144
1	70 257	137
2	69 185	135
2	67 236	131
4	64 313	125
1	64 215	125
1	60 415	118
4	59 441	116
2	58 466	114
2	56 517	110
4	55 543	108
2	53 594	104
5	52 620	102
1	52 230	102
5	51 645	101
7	48 722	95
2	45 798	89
2	44 824	87
7	43 850	85
1	39 952	78
1	38 977	76
2	36 054	70

Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 2 076 825.

Resultat og balanse med noter for Bjølsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjølsen Borettslag

Styreleder	Sven Christian Stenvaag (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Ida Kathinka Skolseg (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Trude Løtvedt (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Heine Sunde Nordnes (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Andrew Janczak (sign.)	15.04.2026

Til generalforsamlingen i Bjølsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 304 256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 05.05.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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
05.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

05.05.2026 17:59:14

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen Borettslag tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - på Biermannsgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 26 andelseiere og 12 representert med fullmakt, til sammen 38 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

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Siri Svensson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr. 285.000. Dette er uforandret og ingen økning i en tid hvor prisveksten ligger på rundt 3 % og lønnsoppgjøret på 4,4 %.

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 285 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om felling av trær

Styret orienterte på forrige års generalforsamling om konklusjonen fra Aker trepleie om at ett, muligens to, trær måtte felles. Planen var å erstatte døende trær med nye bjørketrær. Da man kom dit hen at felling skulle skje, oppstod den en viss motstand mot fellingen. Styret legger ingen prestisje i saken, men presiserer at det koster penger å pleie og sjekke døende trær. Dette er penger som heller kan brukes på å beskjære friske trær så de holder seg friske, eller plante nye.

Det er assymetrisk interesse blant beboerne i slike saker, der folk i berørt bakgård og særlig de med vinduer mot trærne har sterkere meninger enn andre - selv om de aller fleste setter pris på bakgårdenes grønne preg.

Andrew i styret vil redegjøre nærmere i saken. Det foreligger også forslag fra andelseier om å vedtektsfeste forhold til trær, se under punkt 5 forslag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 To utbygginger starter nå

Kontrakt for tilleggsutbygging i Bergensgata 20 og utbygging i Stavangergata 41 er inngått, og arbeider vil snart gå i gang.
Begge utbygginger vil medføre noe støy, særlig i starten, men utbyggere skal informere tydelig om hvem man kan kontakte ved behov.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Overgang til Naborom

Informasjon og diskusjoner om Bjølsen borettslag har i lengre tid foregått i diverse facebook-kanaler og -grupper, og ingen har hatt noe offisielt preg som har egnet seg

spesielt godt for informasjon fra styret. Informasjon har hatt lett for å drukne i mye annet.

Fremover er det Naborom-appen og bbor.no som gjelder - nettsiden for dybdeinformasjon og appen for oppdateringer. Vi er i dialog med forretningsfører om forbedringer i Naborom-løsningen, men i stor grad er løsningen funksjonell når beboerne venner seg til den.

All booking av utearealer må skje via nettsidene, det begynner å fungere godt allerede. Det er nå langt lettere å sjekke om det er ledig en dag du vil arrangere noe.

Spørsmål kan rettes til styret via Naborom-appen: Mitt naborom - velg 0003 Bjølsen Borettslag - Mer - Kontakt oss.

Vedtak:

Til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag om plikt til å sikre tilgjengelighet til bolig

Bjølsen borettslag har opplevd flere tilfeller av alarmer som går når andelseier er bortreist. Dette er svært plagsomt for naboene, spesielt når det skjer på julaften, om natten eller andre sårbare tidspunkt. Styret ønsker å vedtektsfeste plikten til å sikre tilgjengelighet til boligen.

Vedtak:

Forslagsstiller(styret) trakk forslaget.

5.2 Forslag fra styret om endring av retningslinjer

Styret ønsker å gi et langt tydeligere signal til andelseiere som pusser opp, bygger om og bygger ut at livet å bakgårdene vår, sommer og tidlig høst må hensyntas.

Som nytt punkt 40 i Retningslinjer for kjellerutbygging, som nytt punkt 42 i Retningslinjer for loftsutbygging, og som et av flere punkter under punkt 12 i Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring legges til:

"Andelseier skal bestrebe å legge arbeid utenfor vår- og sommersesong når bakgårdene brukes mest, altså utenom perioden mai-august og spesielt skolens sommerferie."

Vedtak:

Vedtatt med 4 stemmer mot, 6 avholdende og 25 stemmer for. Endringen vedtatt for samtlige retningslinjer.

5.3 Forslag til vedtekter om grøntarealene

Forslagsstiller er Emilie Gamst.

FORSLAG 1 – Basert på samtale med arborist og biolog om våre utearealer:

For hvert tre som må felles skal det plantes et nytt der det gamle stod, for å bevare borettslagets grønne særpreg, estetikk, fugleliv, friske luft osv.

Kommentar fra forslagsstiller: Nåværende styre virker å være for dette allerede, så tanken er bare å sikre at den holdningen består også i fremtidige styrer. Mange av trærne er gamle, så en vedtatt standard om nyplanting bør på plass. Hvis ikke risikerer vi å i verste fall en dag ha et borettslag uten trær.

FORSLAG 2 – basert på anbefalinger fra Naturvernforbundet:

Felling av trær må vedtas med flertall blant beboerne på generalforsamling, før fellingen kan gjennomføres. For særlig majestetiske trær kreves to tredjedels flertall. Unntak: Ved akutt fare for liv og helse

FORSLAG 3

Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å sørge for at trerøtter ikke kommer til skade, da dette kan forårsake sykdom og død.

Kommentar fra forslagsstiller: Feks ved å ha utredet med arborist i forkant. Eller ha arborist til stede under arbeidet, med kompetanse på trebevaring på byggeplass

Styrets motforslag lyder som følger:

Borettslagets grønne særpreg skal ivaretas. Styret skal bestrebe å erstatte etablerte og gamle trær som felles i Bjølsen Borettslag. Ved utbygging/graving/ drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å følge råd fra arborist eller lignende spesialist for å minimere skade.

Punkt 9.3 og 9.4 i vedtektene blir nye punkt 9.4 og 9.5 hvis forslaget vedtas.

Vedtak:
Forslaget fra forslagsstiller ble stilt opp mot styrets motforslag, da disse utelukker hverandre.

Forslagsstillers forslag fikk 11 stemmer for. Styrets motforslag fikk 20 stemmer for. Forslagsstillers forslag faller mot styrets forslag.

Det ble deretter foretatt votering om Styrets forslag kan tas inn i vedtektene.

Styrets forslag ble da enstemmig vedtatt blandt de fremmøtte.

5.4 Forslag om bøtelegging av feilparkerte kjøretøy i bakgårdene

Forslagsstiller trakk sitt opprinnelige forslag til vedtak. Styrets innstilling som lød

Generalforsamlingen ber styret utrede løsninger for å bøtelegge feilparkerte biler i bakgårdene, via privat parkeringsselskap eller andre tiltak, og kartlegge mulige konsekvenser av en slik løsning.

Ble da votert over som eneste forslag.

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt med 4 stemmer mot, 2 avholdne og 32 stemmer for.

5.5 Valg av ny fiberleverandør

Bjølsen Borettslag får i dag levert bredbånd fra Telia. Kostnaden for TV og bredbånd er

556,18 kroner måneden, opp fra 340 kroner måneden ved kontraktsinngåelse. Telia har vist stor evne til å øke prisene sine.

Styret ønsket å inngå avtale med ny leverandør fra april i år, men Telia hadde gjemt i avtalevilkårene viktig informasjon som ikke fremkom av kontrakten signert i 2021, om at avtaleperioden automatisk forlenges med 12 måneder av gangen hvis ikke skriftlig oppsigelse var levert innen tre måneder før utløp av avtaleperioden. Styret har diskutert det (for oss) urimelige vilkåret med jurister som dessverre ikke levnet oss mulighet til å vinne frem.

Styret ønsker dermed å bytte leverandør fra 1. april 2027, og har hentet inn tilbud på dette.

Rundt en tredjedel av andelseierne betaler ekstra for flere TV-poeng. Rundt en tredjedel har en miks av noe TV og halvdårlig internett med 50 mbps, og en tredjedel har valgt bort tv for anstendig fart på internett med 500 mbps.

Nå finnes det ingen stemmer som ikke anbefaler overgang til fiber med 1000 mbps hastighet, opplasting og nedlasting.

Styret har innhentet tilbud som varierer i pris fra 189 (Globalconnectt) til 459 kroner (Telia). Telias tilbud er nok en gang en hybridvariant hvor man får for lite tv eller for lite hastighet, og mange tvinges til mer-kjøp av Telia. Denne løsningen fraråder styret sterkt.

De andre leverandørenes er ved siden av Globalconnect (til 189 kroner i måneden) 259 kroner i måneden fra Obosnett, eller 299 fra Bahnhof. Obos tilbyr ikke Wifi6 og ikke Wifi7, som de andre tilbyr. Globalconnect har en bindingstid på 72 måneder mot 60 hos de andre.

Med fiberbredbånd kan hver enkelt andelseier velge den Tv-pakken som passer dem best (om noen). Globalconnect har TV-pakker fra 319 kroner, 50 kroner dyrere enn billigste TV-pakke hos Bahnhof/Obos.

Samlet sett er tilbudet fra Globalconnect best, og de tilbyr både Wifi7 og gode betingelser for å hindre kostnadseksplosjon slik vi har sett fra Telia. Telenor er i ferd med å kjøpe opp Globalconnect, og selgeren har noe hast med å inngå avtale før ny eier kan komme med nye priser og betingelser. Telenor og Telia har samme modus operandi i dette markedet.

Styret har derfor inngått intensjonsavtale med Globalconnect for etablering av fiber og leveranse av fibertjenester for 189 kroner i måneden med en hastighet på 1000 mpbs. Avtalen er inngått med absolutt forbehold om generalforsamlingens godkjennelse. Styret ber generalforsamlingen derfor om å godkjenne denne avtalen, selv om det strengt tatt er innenfor styrets myndighetsområde å velge fiberleverandør.

Vedtak:

Generalforsamlingen i Bjølsen borettslag godkjenner intensjonsavtalen med Globalconnect og etablering og leveranse av fiberløsninger fra 1. april 2027 med en varighet på seks år.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sven Christian Stenvaag.

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:

Ida Kathinka Skolseg.

Valgkomiteens innstilling:
Reidun Marie Larsen, Bergensgata 18 velges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Trude Løtvedt, Heine Sunde Nordnes og Andrew Janczak ble valgt for 2 år i 2025.

Vedtak:
Reidun Marie Larsen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Sundstøl Bjørkheim og Torstein Kastet

Valgkomiteens innstilling:
Ingebjørg Buen, Stavangergata 31, velges som varamedlem for 1 år

Anders Sundstøl Bjørkheim, Bergensgata 18B, velges som varamedlem for 1 år

Vedtak:
Ingebjørg Buen og Anders Sundstøl Bjørkheim bue ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis i laget at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.
Forslag til vedtak: Ida Kathinka Skolseg og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité.

Vedtak:
Ida Kathinka Skolseg og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 2015

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Andrew Janczak
Styremedlem, Reidun Marie Larsen
Styremedlem, Heine Sunde Nordnes
Varamedlem, Ingebjørg Buen
Varamedlem Anders Sundstøl Bjørkheim

Protokoll for Bjølsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	01.06.2026
Protokollvitne	Siri Svensson (sign.)	27.05.2026

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen .Bergensgata 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 ~~tillegg utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging 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 re-

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

parterbare 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

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:

BOLIGRÅDMANNEN

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 veiene 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

A/s Oslo Leiegårder

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

Kaare Aril (s)

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

Oslo, den 28.desember 1954.
Boligrådmannen.

Som ny fester:
Bjølsen Boliglag

Som eldre fester.
% Oslo Leiegårder

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Bjølsen Borettslag
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2022
Ref. 03	22/526	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Bjølsen Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 15. november 2017 vedrørende forlengelse av festeforholdet og om regulering av festeavgiften hvert 10. år.

Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021. Festeavgiften for gnr./bnr. 222/32 mfl. er regulert fra samme dag.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 108 976, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 137 796.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 803, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

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 bæreveggerberøres. 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.

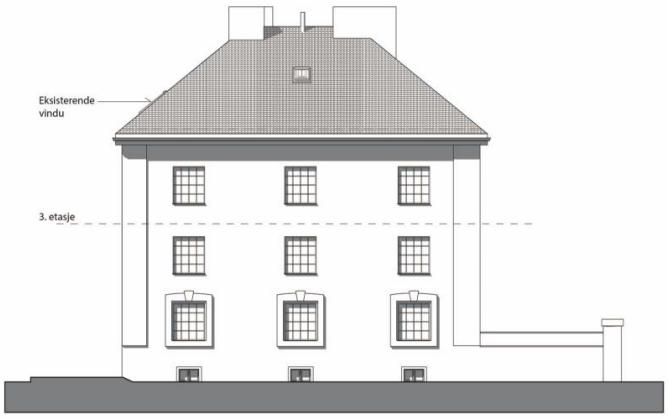
- Unngå så langt det er mulig sjenerende eller støyende utvendig arbeid i de mest populære utendørs månedene (mai–august). Vis hensyn og velg løsninger som er til minst mulig sjenanse for naboene.

- 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.

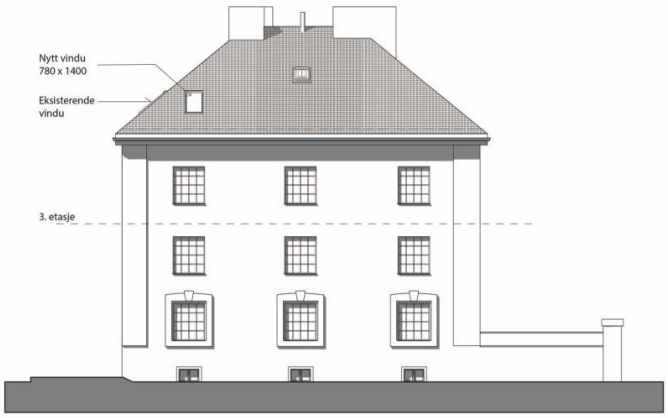
- Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.



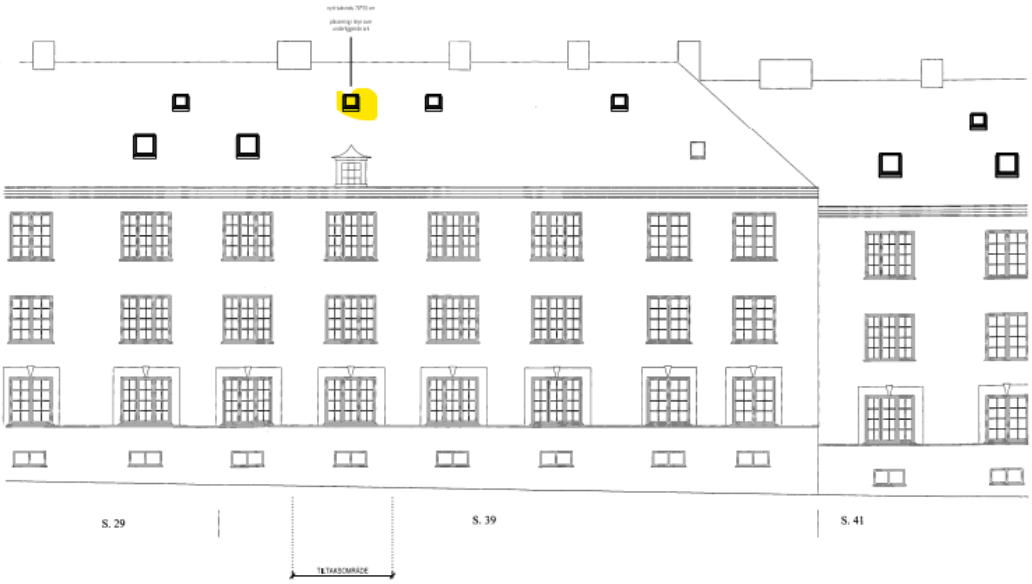




Stavangergata 29
H0302
Fasade mot sydvest
1:100



Stavangergata 29
H0302
Ny fasade mot sydvest
1:100


S. 29
S. 39
S. 41
TILTAKSOMRÅDE


S. 29
S. 39
S. 41
TILTAKSOMRÅDE

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.

[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.

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.

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 føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av 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 førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- 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 før 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 før arbeidet kan begynnes. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes før 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 ervervede 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 Trefelling
Borettslagets grønne særpreg skal ivaretas. Styret skal bestrebe å erstatte etablerte og gamle trær som felles i Bjølsen Borettslag. Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å følge råd fra arborist eller lignende spesialist for å minimere skade.

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

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

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Bjølsen Borettslag		**Vår ref.:**	3/49	**Fødselsdato eier:**	17.11.2003
Stavangergata 29		**Type:**	Frittstående borettslag		
0467 OSLO		**Eiere:**	Oliver Segula Lovrenski		
Organisasjonsnr:	954 489 434	**Andelsnr:**	49		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 636**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	289
	Dugnadsbidrag	129
	Vedlikeholdstillegg	34
	Renter og avdrag	543
	Renter og avdrag	154
	Felleskostnader	1 913
	Trappevasktillegg	139
	Kabel-TV-avgift og bredbånd	435

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	129 525	Gjeld siste årsoppg.:	151 403
Klient ajourf. lån:	20 172 714	Klient gj. s. årsoppg.:	23 580 078

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927029701, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 25.08.2026: 13 292 599
Andel av saldo: 85 349
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.10.2048)

Lånenummer: 94927046142, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 25.08.2026: 6 880 115
Andel av saldo: 44 176
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2047)

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

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Bjølsen Borettslag	**Vår ref.:**	3/49	**Fødselsdato eier:**	17.11.2003	
Stavangergata 29	**Type:**	Frittstående borettslag			
0467 OSLO	**Eiere:**	Oliver Segula Lovrenski			
Organisasjonsnr: 954 489 434					

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	151 403	Andre inntekter:	4 662
Annen formue:	45 059	Utgifter:	8 271		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	49	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:	H0301
Etasje:	3/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	46		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	003-022		

Fasiliteter:

VAKTMESTERTJENESTE
Bjølsen Borettslag benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester.
Vaktmesterens/porterens navn er Mustafa og har mobilnr. 488 42 444. Styret har dialogen med vaktmester og godkjenner eventuelle forespørsler, men hvis noe haster er det lov å forsøke å ringe direkte.
Vaktmester Andersen ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift og løpende vedlikehold.
Bjølsen Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Renholdsbyrået AS. Renholdet skjer hver tirsdag/onsdag i trappeoppganger og annet fellesareal.

GENERELL INFORMASJON
Eiendommen har gårds- og bruksnummer:
Gnr. 222 / Bnr. 032, 033, 034, 037, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 179 og 181.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.
Fellesgjelden er flytende fordelt på boligselskapets totale areal. Ved eventuelle arealutvidelser vil fordelingen av felleskostnader, renter og avdrag bli justert tilsvarende for alle andeler.
Det betales et dugnadsbidrag på kr 129 per måned som en del av felleskostnadene. Bidraget refunderes til andelseiere som deltar på pålagte dugnader. Ved salg vil eventuell refusjon tilfalle den nye andelseieren.
Informasjonsskriv sendes til nye beboere i forbindelse med overdragelse.

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

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 leilighetsdør fra trapperom ordnes av den enkelte beboer.
Skilt til postkasse anskaffes og oppdateres av den enkelte beboer.

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.:**	3/49	**Fødselsdato eier:**	17.11.2003
Stavangergata 29	**Type:**	Frittstående borettslag		
0467 OSLO	**Eiere:**	Oliver Segula Lovrenski		

Organisasjonsnr: 954 489 434

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.
OBF har fullmakt til å godkjenne andelseier.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv.
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.

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

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.

Annen informasjon:

Vår dato.: 25. august 2026
Vår ref.: 3/49/PNY
Vårt oppdragsnr.: E20261271
Deres ref.: 20-0431/26

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO

E-post: e.hansen@nordvikbolig.no
Telefon: 948 32 273

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Bjølsen Borettslag**
ANDELSSNUMMER:	**49**
EIER(E):	**Oliver Segula Lovrenski**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Anmeldelse
og Tegningen

Nb 914
1923

V

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 12 b Bergen Gate, bygn. 3

Indlevert 15 aug. 1923 Attesteret

Oversendes 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.

914/1923

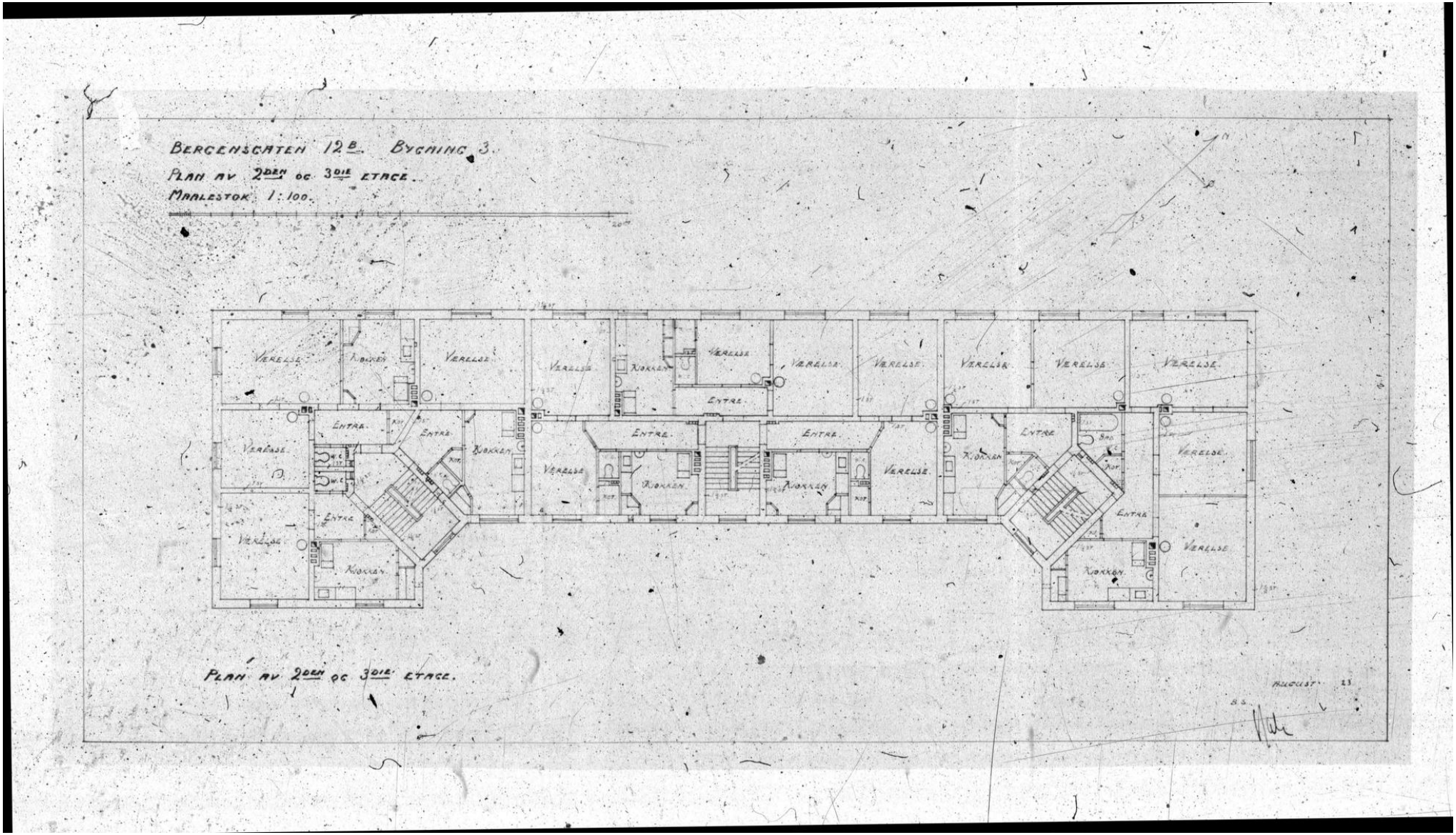
Tilbakesendes kr. Byggingsdirektøren. Saken har været konferert med arkitekt Jensen hos Boligdirektøren ligget i paaende av ny byggeplan for strøket. Denne er nu fastsat. Den ber anmeldte bygning indgaar i denne.

Kria 6/11 23 Stenersen

KRISTIANIA OPMAALINGSVESENET 1401/23

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 899/1923

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 255/1923


BERGENSGATEN 12B. BYGNING 3.
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETAGE.
MAALESTOK 1:100.
VERELSE
KJØKKEN
ENTRE
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETAGE.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

V160753

Utvidelse av Holmestrandgata og Stavangergata.

V160753 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.07.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303364
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

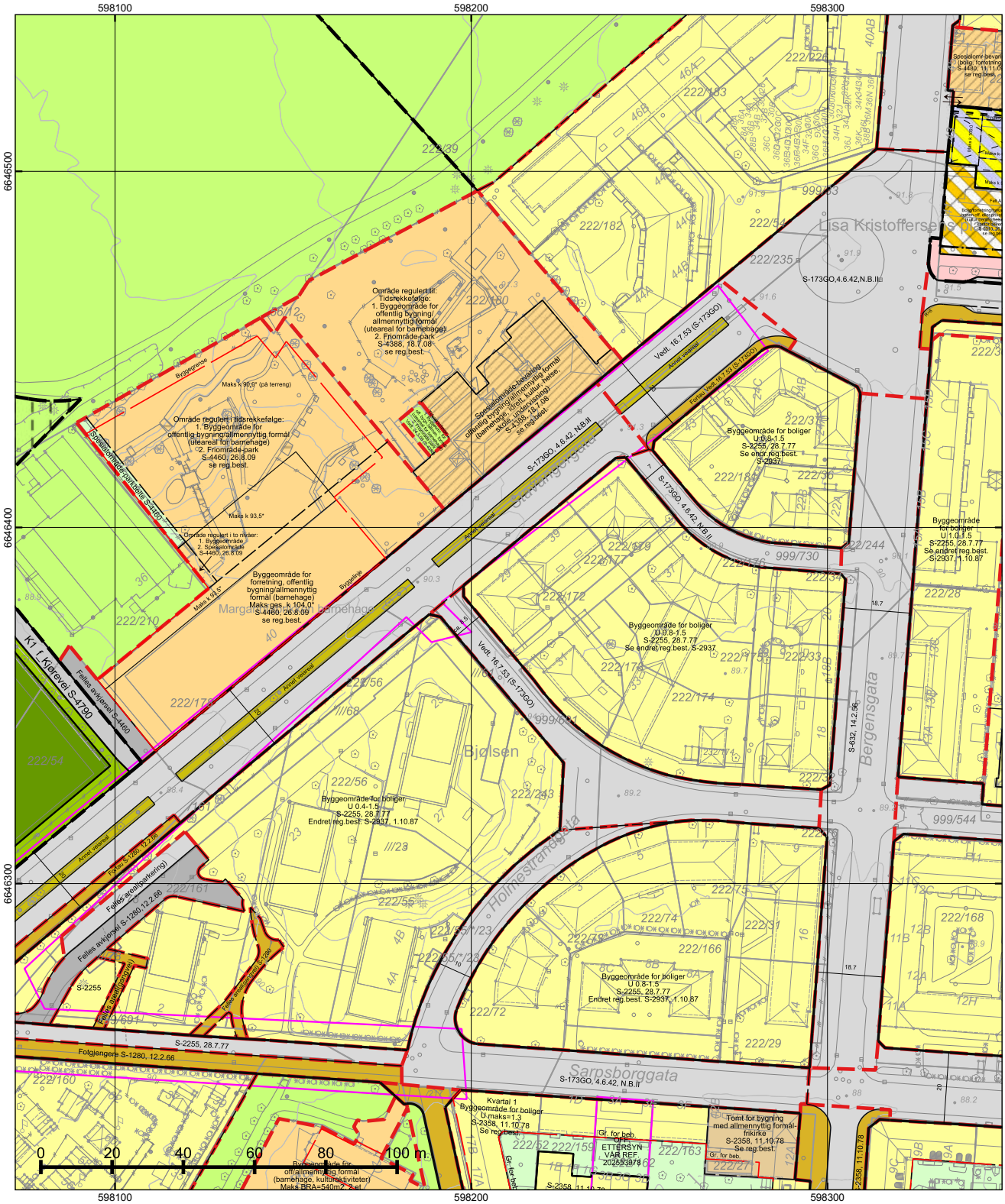
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

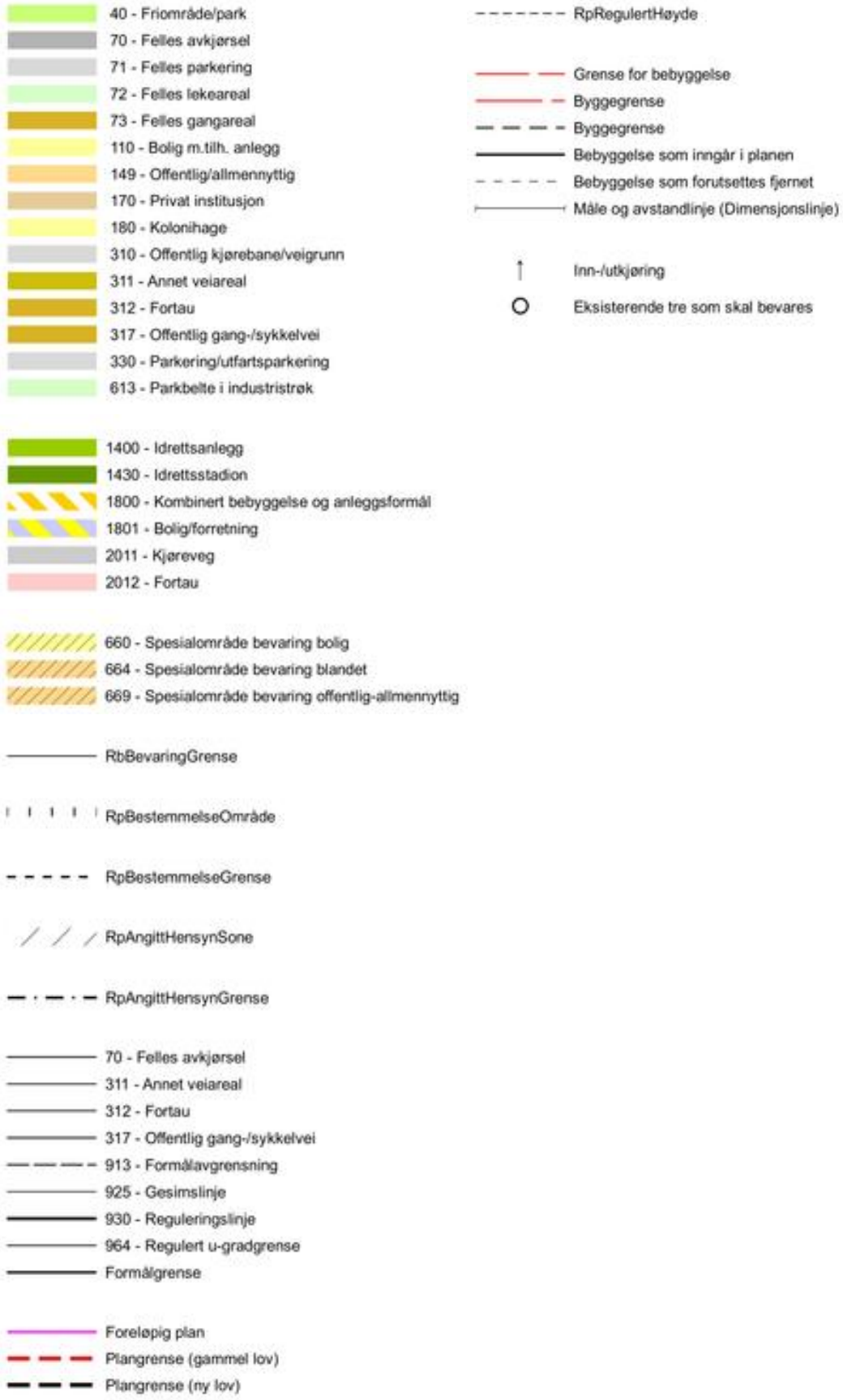
PlottID/Best.nr: 162063/ 86538514
Adresse: STAVANGERGATA 29
Gnr/Bnr: 222/172

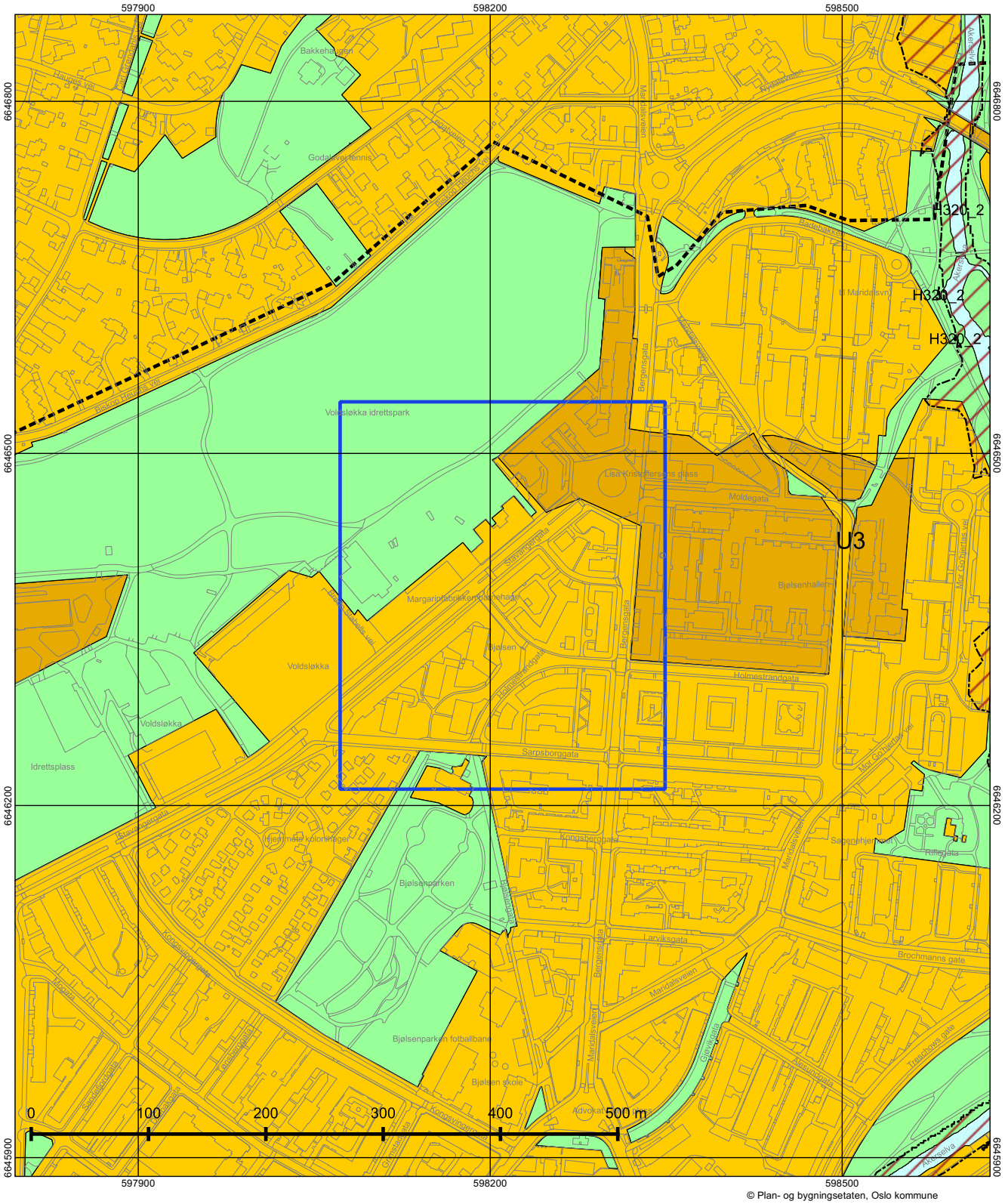
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162063/86538514
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538514
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 172.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 222, bnr. 172.

GNR. 222 BNR. 172

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1925.

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

494 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Dgb. nr. 820 1955
26/1

Erklæring.

Undertegnede som eiere av nedennevnte eiendommer avgir nedenstående erklæring, som tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 18, 18B og 20 Bergensgt. og matr.nr. 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41 Stavangergt. er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de vann-, kloakk- og drensledninger med tilhörende kummer som er felles.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle de felles utvendige hovedstoppekraner, når det ansees nödvendig eller önskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement eller gitte pålegg respektert.

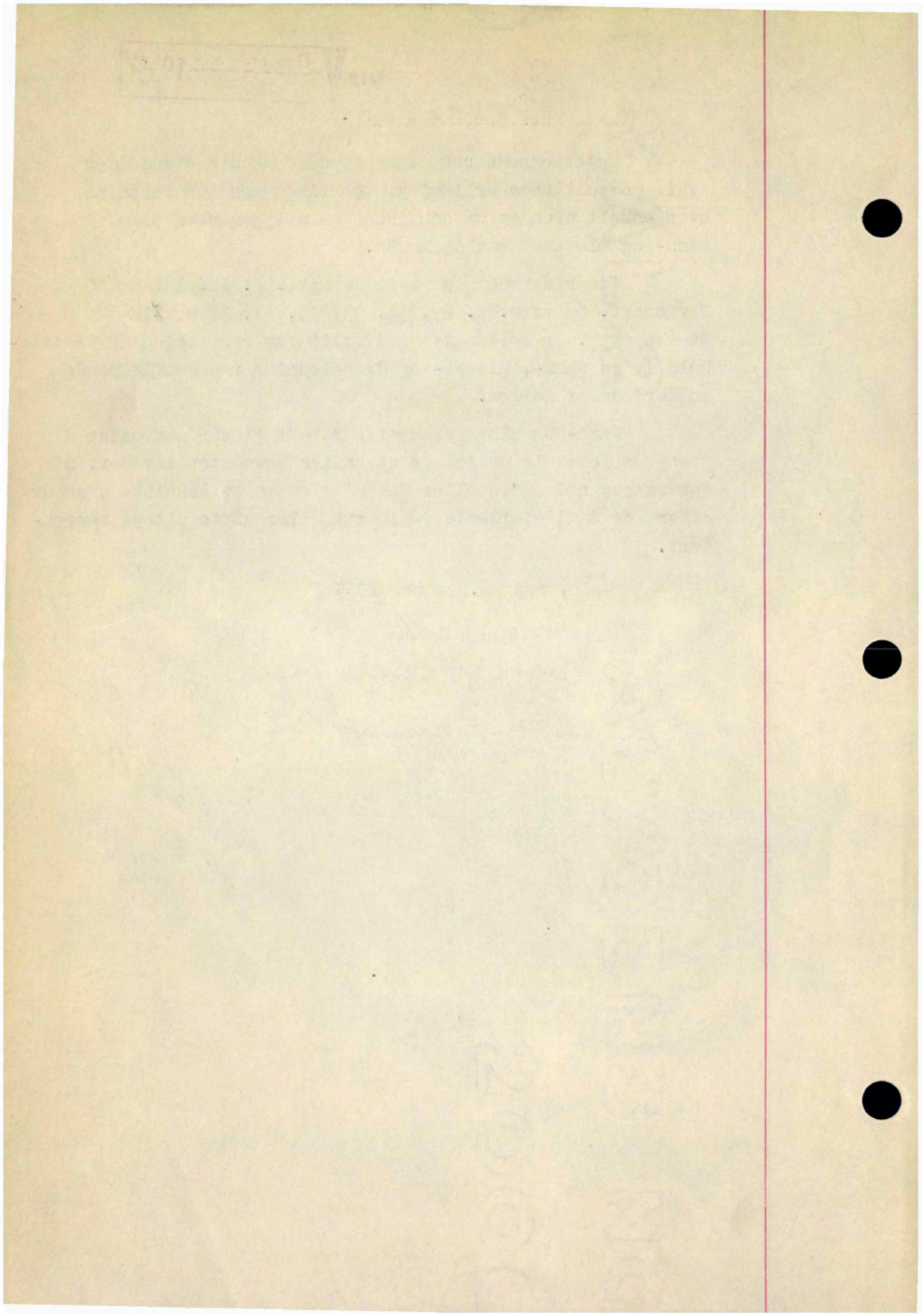
Oslo, den 21. januar 1955

Bjølsen Boliglag

Arne B Larsen

Harald Eug. Olsen

se 9/9 ad. 26/10
nr. 816



Bergensgt. 18

Dgb.nr. 3070 1951
7. november

Stempelmerker kr. 600.-.

Gnr. 222 Bnr. 32

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.,.....

en del av eiendommen ..Bergensgata..12b.....

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

og er .7804..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 utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging 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 re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare 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 ~~lån~~ 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

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:

% Oslo Leiegårder

John Johansen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



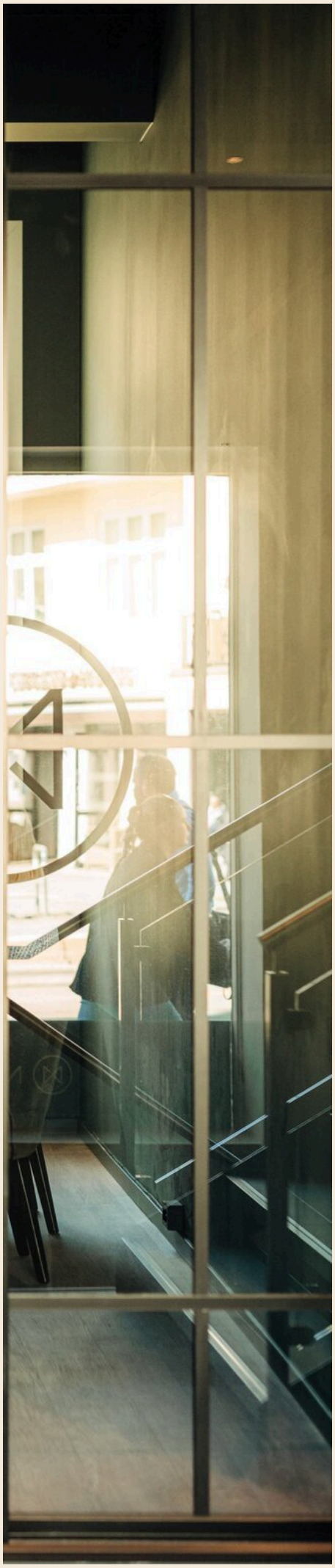


Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0431/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stavangergata 29 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 172 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Konstantin Karlsson

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
k.karlsson@nordvikbolig.no
404 33 455